

Demonstrações Financeiras

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

31 de dezembro de 2015
com Relatório dos Auditores Independentes

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

Índice

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909
Torre Norte - 6º ao 10º Andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: (5511) 2573-3000
ey.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 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 Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que a Administração 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 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 estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às 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 tomadas em conjunto.



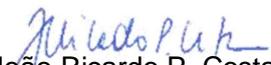
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., em 31 de dezembro de 2015, o desempenho, individual e consolidado, de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo (SP), 08 de abril de 2016.

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


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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	4.433	19.686	38.150	57.099
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	22.747	60.816	32.438	153.128
Contas a receber (Nota 9)	17.000	21.841	184.160	182.928
Créditos a receber (Nota 10)	5.026	4.980	9.277	15.242
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	1.622	18.884	67.955	190.364
Impostos a recuperar	3.759	1.233	6.202	1.687
Consórcios (Nota 12)	1.649	2.144	4.003	4.058
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	1.890	1.820	1.890	1.820
Demais ativos	6.978	6.797	7.099	9.898
	65.104	138.201	351.174	616.224
Não circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	18.535	11.317	43.686	15.978
Contas a receber (Nota 9)	52.708	54.406	570.986	416.542
Créditos a receber (Nota 10)	8.527	9.945	20.053	15.187
Imóveis destinados à venda (Nota 11)	33.593	8.681	298.813	74.175
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	10.603	8.191	10.603	8.191
Partes relacionadas (Nota 14.3)	801	506	57	41
Dividendos a receber (Nota 14.3)	53.525	16.230	-	-
Demais ativos	161	2.093	2.319	2.058
Investimentos (Nota 14.1 e 14.1.1)	408.390	341.558	34.400	35.982
Imobilizado	2.781	2.192	4.707	7.496
Intangível	2.278	2.062	2.322	2.094
	591.902	457.181	987.946	577.744
Total do ativo	657.006	595.382	1.339.120	1.193.968

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	79.508	113.648	171.024	171.821
Fornecedores	1.283	1.712	13.681	28.351
Contas a pagar	2.015	1.749	4.568	8.886
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	4.735	1.378
Obrigações trabalhistas e tributárias	2.984	2.914	7.057	9.267
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	861	363	8.391	6.337
Adiantamentos de clientes (Nota 18)	199	11	23.777	26.273
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	56.548	49.655
Provisões (Nota 19)	-	-	-	3.200
Dividendos a pagar (Nota 20.3)	15.269	-	15.269	-
Partes relacionadas (Nota 14.3)	21.158	14.259	6.529	-
Outras contas a pagar	138	-	339	31
	123.415	134.656	311.918	305.199
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	98.625	139.641	200.605	264.589
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	248.259	167.234
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	28.804	31.481
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	2.053	2.189	38.598	26.691
Adiantamento de clientes (Nota 18)	54	-	5.872	15.992
Provisões (Nota 19)	12.337	7.960	14.413	9.604
Dividendos a pagar (Nota 20.3)	12.000	9.980	47.683	20.890
Outras contas a pagar	197	-	439	59
	125.266	159.770	584.673	536.540
Total do passivo	248.681	294.426	896.591	841.739
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 20.1)	395.532	224.384	395.532	224.384
Reservas de capital (Nota 20.2)	-	22.555	-	22.555
Reservas de lucros (Nota 20.3)	12.793	54.017	12.793	54.017
	408.325	300.956	408.325	300.956
Participação dos não controladores	-	-	34.204	51.273
Total do patrimônio líquido	408.325	300.956	442.529	352.229
Total do passivo e patrimônio líquido	657.006	595.382	1.339.120	1.193.968

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita líquida, dos lotes vendidos (Nota 21)	5.551	9.952	333.530	338.261
Custo dos lotes vendidos (Nota 22(a))	(6.313)	(6.721)	(205.824)	(204.344)
Lucro (prejuízo) bruto	(762)	3.231	127.706	133.917
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 22(b))	(307)	(1.141)	(10.593)	(11.310)
Gerais e administrativas (Nota 22(b))	(48.003)	(45.668)	(88.036)	(75.153)
Equivalência patrimonial (Nota 14.1)	56.243	65.147	4.711	9.901
Amortização do ágio (Nota 14.2)	(354)	(1.804)	(354)	(1.804)
Outras receitas operacionais, líquidas (Nota 24)	647	4.037	3.345	4.763
Lucro operacional antes do resultado financeiro e impostos	7.464	23.802	36.779	60.314
Despesas financeiras (Nota 25(b))	(33.158)	(25.196)	(58.686)	(47.510)
Receitas financeiras (Nota 25(a))	29.303	16.880	50.900	31.218
Resultado financeiro, líquido	(3.855)	(8.316)	(7.786)	(16.292)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	3.609	15.486	28.993	44.022
Imposto de renda e contribuição social (Nota 26(a))	-	(3)	(17.561)	(13.135)
Lucro líquido do exercício	3.609	15.483	11.432	30.887
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	-	-	3.609	15.483
Participação dos não controladores	-	-	7.823	15.404
			11.432	30.887
Lucro básico e diluído por lote de mil ações – R\$ (Nota 20.4)	0,12	0,61		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Lucro líquido do exercício	3.609	15.483	11.432	30.887
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	3.609	15.483	11.432	30.887
Atribuível a				
Acionistas da Companhia	-	-	3.609	15.483
Participação dos não controladores	-	-	7.823	15.404
			11.432	30.887

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora						Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Reserva de capital	Legal	Lucros a destinar	Total	Lucros acumulados			Total
Em 31 de dezembro de 2013	167.839	22.555	3.285	39.255	42.540	-	232.934	40.281	273.215
Subscrição e integralização de capital (Nota 20.1)	56.545	-	-	-	-	-	56.545	-	56.545
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	15.483	15.483	15.404	30.887
Destinação do lucro líquido:	-	-	774	-	774	(774)	-	-	-
Reserva legal (Nota 20.3)	-	-	-	-	-	(3.568)	(3.568)	(4.412)	(7.980)
Dividendo mínimo obrigatório (Nota 20.3)	-	-	-	-	-	(438)	(438)	-	(438)
Lucros remanescentes a serem destinados pelos acionistas (Nota 20.3)	-	-	-	10.703	10.703	(10.703)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2014	224.384	22.555	4.059	49.958	54.017	-	300.956	51.273	352.229
Subscrição e integralização de capital (Nota 20.1)	171.148	-	-	-	-	-	171.148	-	171.148
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	3.609	3.609	7.823	11.432
Destinação do lucro líquido:	-	(22.555)	-	(15.542)	(15.542)	-	(38.097)	-	(38.097)
Incorporação reversa controladora (Nota 20.4)	-	-	180	-	180	(180)	-	-	-
Reserva legal (Nota 20.3)	-	-	-	-	-	(3.429)	(29.291)	-	(29.291)
Dividendos fixos (Nota 20.3)	-	-	-	(25.862)	(25.862)	-	-	-	(24.892)
Destinação dos lucros da controlada	-	-	-	-	-	-	-	(24.892)	(24.892)
Em 31 de dezembro de 2015	395.532	-	4.239	8.554	12.793	-	408.325	34.204	442.529

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	3.609	15.486	28.993	44.022
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	(56.245)	(65.147)	(4.711)	(9.901)
Amortização do ágio	354	1.804	354	1.804
Depreciações e amortizações	2.486	1.516	5.029	4.523
Encargos financeiros sobre financiamentos	36.091	23.022	62.708	40.550
Provisões	4.377	(2.762)	1.609	1.489
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	12.559	16.814
Tributos correntes com recolhimento				
Diferido (PIS e COFINS)	-	(1.642)	6.138	1.856
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	7.911	14.690	(167.136)	(211.996)
Imóveis destinados à venda	(7.651)	(8.409)	(102.229)	(123.239)
Consórcios	495	658	55	(1.542)
Impostos a recuperar	(2.526)	-	(4.515)	-
Partes relacionadas	6.234	-	6.513	-
Dividendos	(37.295)	(6.427)	-	(2.979)
Demais ativos	1.752	2.975	2.538	14.812
Fornecedores	(429)	(1.368)	(14.670)	11.469
Contas a pagar	636	11.086	(4.318)	4.714
Obrigações trabalhistas e tributárias	70	(23)	(2.210)	(441)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	680	22.135
Parceiros em empreendimentos	(2.240)	2.982	85.436	65.463
Adiantamento de clientes	242	(713)	(12.616)	27.490
Demais passivos	453	-	566	58
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais				
Imposto de renda e contribuição social pagos	(41.676)	(12.272)	(99.227)	(92.899)
	-	-	(9.738)	(7.586)
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	(41.676)	(12.272)	(108.965)	(100.485)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	30.851	(21.805)	92.982	(63.763)
Investimentos, líquidos	(10.941)	(71.327)	5.939	3.460
Imobilizado e intangível	(3.291)	(1.877)	(2.468)	(7.833)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	16.619	(95.009)	96.453	(68.136)

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos				
Principal	(112.232)	(94.203)	(210.242)	(92.273)
Juros	(28.704)	(24.125)	(51.697)	(66.051)
Ingressos de empréstimos	29.689	183.101	134.451	298.069
Aumento de capital	171.148	56.545	171.148	56.545
Pagamento de dividendos	(12.000)	-	(12.000)	-
Incorporação reversa	(38.097)	-	(38.097)	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	9.804	121.318	(6.437)	196.290
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(15.253)	14.037	(18.949)	27.669
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	19.686	5.649	57.099	29.430
No final do exercício	4.433	19.686	38.150	57.099
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(15.253)	14.037	(18.949)	27.669

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 2015

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

1. Informações sobre o Grupo

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

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividades preponderantes a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios abertos e/ ou fechados e a participação em outras sociedades.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 08 de abril de 2016.

2. Políticas contábeis

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$58.311. Tal excesso é considerado temporário em virtude do atual estágio de operações da Companhia. Os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações.

Em conexão com a preparação dessas demonstrações financeiras, a administração efetuou análises e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a obtenção de tais recursos, caso necessário, e tampouco dúvidas sobre a continuidade das operações da companhia aqui apresentadas.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

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

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de consolidação

a) Controladas

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

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

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

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, e controladas em conjunto são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de consolidação--Continuação

b) Combinação de negócios

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

c) Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de consolidação--Continuação

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

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.

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

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

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

2.3. Instrumentos financeiros

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis --Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia estes investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado. Dentre os principais instrumentos financeiros nessa categoria destacam-se os instrumentos derivativos e saldos a pagar de permuta financeira, classificada na rubrica Parceiros em empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

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

a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis --Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Ativos financeiros--Continuação

b) Empréstimos e recebíveis

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

c) Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

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

d) Instrumentos financeiros disponíveis para venda

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

e) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis --Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

ii) Ativos financeiros--Continuação

e) Instrumentos financeiros ao custo amortizado--Continuação

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Passivos financeiros

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

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado

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

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

Empréstimos e financiamentos

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

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

iii) Passivos financeiros--Continuação

Desreconhecimento (baixa)

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

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

2.4. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos 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-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) e Provisão Distratos.

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

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.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)

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

2.6. Imóveis destinados à venda

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

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

Os terrenos adquiridos ou custos de projetos para futuro lançamento estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras 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.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.7. Ativos intangíveis

Representado, principalmente pelos gastos com aquisição de software.

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

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

2.8. Imobilizado

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

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

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

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.9. *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório. Em 31 de dezembro de 2015, não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

2.10. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis

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

2.11. Custos de empréstimos e financiamentos

i) Capitalização de encargos financeiros

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.11. Custos de empréstimos e financiamentos--Continuação

ii) Custos de transação

A Companhia em 31 de dezembro de 2015 e 2014 reconheceu em suas demonstrações financeiras em rubrica específica redutora do passivo de empréstimos, os custos com taxas relacionadas com a captação de recursos financeiros utilizados no financiamento do ativo qualificável, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 08 - Custos de Transação Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Os custos são apropriados ao resultado do exercício com influência do prazo do instrumento contratado.

2.12. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos

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

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e 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.

2.13. Provisões

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.13. Provisões--Continuação

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

2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.17(a)).

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

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

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

2.15. Classificação corrente versus não corrente

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

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

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

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

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.16. Benefícios a empregados

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

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

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

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

2.17. Reconhecimento da receita

a) Receita dos lotes vendidos

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.17. Reconhecimento da receita--Continuação

a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

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.

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.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.17. Reconhecimento da receita--Continuação

a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

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

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

b) Receita de serviços

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

c) Receita financeira

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

2.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2015

A Companhia aplicou, pela primeira vez, determinadas normas e alterações, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2015 ou após essa data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

Para que as normas e alterações fossem aplicadas pela primeira vez em 2015, elas não poderiam ter impacto material sobre as demonstrações financeiras consolidadas anuais da Companhia.

A natureza e o impacto de cada uma das novas normas e alterações são descritos a seguir:

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2015-- Continuação

(a) CPC 33 / IAS 19 – Benefícios a empregados

A IAS 19 exige que uma entidade considere contribuições por empregados ou terceiros ao contabilizar planos de benefícios definidos. Sempre que as contribuições estiverem ligadas a serviços, devem ser atribuídas a períodos de serviços como um benefício negativo. Essas alterações esclarecem que, se o valor das contribuições for independente da quantidade de anos de serviço, permite-se que uma entidade reconheça essas contribuições como redução no custo de serviço no período em que o serviço é prestado, em vez de alocar as contribuições aos períodos de serviço. Essa alteração está em vigor para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015. Desse modo, essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

(b) Revisão anual de Pronunciamentos - Ciclo 2010-2012

À exceção da melhoria relacionada à IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações aplicado a transações envolvendo pagamento baseado em ações com data de outorga a partir de 1º de julho de 2014, todas as demais melhorias estão em vigor para períodos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2015. A Companhia aplicou essas melhorias pela primeira vez nestas demonstrações financeiras consolidadas, incluindo:

IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações

Essa melhoria é aplicada prospectivamente e esclarece várias questões relacionadas com as definições de condições de desempenho e de serviço que representam condições de aquisição. Os esclarecimentos são consistentes com a forma como a Companhia tem identificado quaisquer condições de desempenho e de serviço que representam condições de aquisição em períodos anteriores. Além disso, a Companhia não outorgou prêmios durante o segundo semestre de 2014. Desse modo, essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou políticas contábeis da Companhia.

CPC 15 / IFRS 3 - Combinações de Negócios

A alteração é aplicada prospectivamente e esclarece que todos os acordos de contraprestação contingente classificados como passivo (ou ativo) resultantes de uma combinação de negócios devem ser subsequentemente mensurados a valor justo por meio do resultado, enquadrando-se ou não no escopo da IFRS 9 (ou IAS 39, quando aplicável). Isso é consistente com a atual política contábil da Companhia e, desse modo, essa alteração não teve impacto na política contábil da Companhia.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2015--

Continuação

(b) Revisão anual de Pronunciamentos - Ciclo 2010-2012--Continuação

CPC 22 / IFRS 8 - Segmentos Operacionais

As alterações são aplicadas retrospectivamente e esclarecem que:

- Uma entidade deve divulgar os julgamentos feitos pela administração na aplicação dos critérios de agregação descritos no parágrafo 12 da IFRS 8, incluindo uma breve descrição de segmentos operacionais que foram agregados e as características econômicas (ex.: vendas e margens brutas) utilizadas para avaliar se os segmentos são “similares”.
- A conciliação de ativos de segmento com o total do ativo deve ser divulgada se a reconciliação for reportada ao tomador de decisão operacional em nível de diretoria, semelhante à divulgação exigida para os passivos do segmento.

A Companhia não aplica os critérios de agregação descritos na IFRS 8.12.

CPC 05 / IAS 24 - Divulgações de Partes Relacionadas

A alteração é aplicada retrospectivamente e esclarece que uma entidade de administração (entidade que presta serviços ao pessoal-chave da administração) é uma parte relacionada sujeita a divulgações de partes relacionadas. Adicionalmente, uma entidade que utiliza uma entidade de administração deve divulgar as despesas incorridas com serviços de administração. Essa alteração não é pertinente para a Companhia uma vez que ele não recebe quaisquer serviços de administração de outras entidades.

Outras alterações em vigor para o exercício financeiro iniciado em 1ª de janeiro de 2015 não são relevantes para a Companhia.

(c) Revisão anual de Pronunciamentos - Ciclo 2011-2013

Essas melhorias entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2015 e foram aplicadas pela primeira vez pela Companhia nestas demonstrações financeiras consolidadas, incluindo:

CPC 15 / IFRS 3 - Combinações de Negócios

A alteração é aplicada prospectivamente e esclarece as exceções de escopo na IFRS 3, quais sejam:

- Empreendimentos conjuntos, e não apenas joint ventures, estão fora do escopo da IFRS 3.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2015--

Continuação

CPC 15 / IFRS 3 - Combinações de Negócios --Continuação

• Essa exceção de escopo se aplica somente à contabilização das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do empreendimento conjunto em si. A Companhia não é um empreendimento conjunto e, desse modo, essa alteração não é pertinente para a Companhia.

CPC 46 / IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo

A alteração se aplica prospectivamente e esclarece que a exceção de carteira na IFRS 13 pode ser aplicada não só a ativos financeiros e passivos financeiros, mas também a outros contratos que se enquadram no escopo da IFRS 9 (ou IAS 39, quando aplicável). A Companhia não aplica a exceção de carteira descrita na IFRS 13.

IFRS 9 – Instrumentos Financeiros

Em julho de 2014, o IASB emitiu a versão final da IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, que substitui a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e todas as versões anteriores da IFRS 9. A IFRS 9 reúne todos os três aspectos da contabilização de instrumentos financeiros do projeto: classificação e mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge. A IFRS 9 está em vigência para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2018 ou após essa data, sendo permitida a aplicação antecipada. Exceto para contabilidade de hedge, é exigida aplicação retrospectiva, não sendo obrigatória, no entanto, a apresentação de informações comparativas. Para contabilidade de hedge, as exigências são geralmente aplicadas prospectivamente, salvo poucas exceções.

2.19. Pronunciamentos emitidos mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2015

As seguintes novas normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2015. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

. IFRS 9 – “Instrumentos Financeiros” aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1ª de janeiro de 2018, e substitui a orientação IAS 39, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de *impairment* para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. A administração está avaliando o impacto total de sua adoção.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

2. Políticas contábeis--Continuação

2.19. Pronunciamentos emitidos mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2015--Continuação

. IFRS 15 – “Receita de Contratos com Clientes” – Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Ela entra em vigor em 1ª de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11 – “Contratos de Construção”, IAS 18 – “Receitas” e correspondentes interpretações. A administração está avaliando os impactos de sua adoção.

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

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

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

2.20. Reclassificação de cifras para adequar a comparabilidade

Em 31 de dezembro de 2015, a Administração segregou os saldos classificados como demais ativos, impostos a recuperar e dividendos a receber e a pagar, visando adequar a comparabilidade das demonstrações financeiros nos exercícios, conforme apresentado a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Saldo divulgado	Reclassificação	Saldo reclassificado	Saldo divulgado	Reclassificação	Saldo reclassificado
Ativo circulante						
Imóveis destinados à venda	16.514	2.370	18.884	174.601	15.763	190.364
Impostos a recuperar	-	1.233	1.233	-	1.687	1.687
Demais ativos	8.030	(1.233)	6.797	11.585	(1.687)	9.898
Dividendos a receber	16.230	(16.230)	-	-	-	-
Ativo não circulante						
Imóveis destinados à venda	11.051	(2.370)	8.681	89.938	(15.763)	74.175
Dividendos a receber	-	16.230	16.230	-	-	-
Passivo circulante						
Contas a pagar	16.008	(14.259)	1.749	8.886	-	8.886
Dividendos a pagar	9.980	(9.980)	-	20.890	(20.890)	-
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	363	363	5.974	363	6.337
Partes relacionadas	-	14.259	14.259	-	-	-
Passivo não circulante						
Tributos correntes com recolhimento diferido	2.552	(363)	2.189	27.054	(363)	26.691
Dividendos a pagar	-	9.980	9.980	-	20.890	20.890

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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 2015

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

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

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

Conforme mencionado na Nota 2.17(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia e suas controladas. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo o Ministério Público já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas. A administração da Companhia e suas controladas vêm acompanhando a evolução desse assunto, para determinar eventuais impactos que possam vir a ocorrer em suas operações futuras e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

- d) Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

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

Com base em análise de expectativa de distratos sobre vendas líquidas do VSO (giro de revendas dos lotes). Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

- e) Estimativa do valor justo

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

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

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

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, 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.

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

g) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração.

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

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

h) Custos orçados dos empreendimentos

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

4. Gestão de risco financeiro

4.1. Fatores de risco financeiro

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

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

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

a) Risco de mercado

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

(i) *Risco cambial*

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

(ii) *Risco do fluxo de caixa*

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

As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 13, 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

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

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. 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.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

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 2015 foram substancialmente supridas pelo sócio controlador.

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

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

d) Análise de sensibilidade

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

Os cenários considerados foram:

Cenário I: apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

4. Gestão de risco financeiro--Continuação

4.1. Fatores de risco financeiro—Continuação

d) Análise de sensibilidade—Continuação

Em 31 de dezembro de 2015:

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%	IV Queda 50%	
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	10.800	9.000	7.200	(5.400)	(3.600)	53.892
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	(34.480)	(28.733)	(22.987)	17.240	11.493	(172.055)
Efeito líquido da variação do CDI		(23.680)	(19.733)	(15.787)	11.840	7.893	(118.163)
Aplicações Financeiras (CRI)	Alta/Queda do IGP-M	6.394	5.329	4.264	(3.197)	(2.131)	40.444
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	122.465	102.054	81.643	(61.232)	(40.822)	774.604
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(21.019)	(17.516)	(14.013)	10.509	7.006	(132.946)
Efeito líquido da variação do IGP-M		107.840	89.867	71.894	(53.920)	(35.947)	682.102
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	(13.554)	(11.295)	(9.036)	6.777	4.518	(84.684)
Efeito líquido da variação do IPCA		(13.554)	(11.295)	(9.036)	6.777	4.518	(84.684)

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

Em 31 de dezembro de 2014:

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%	IV Queda 50%	
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	31.639	26.366	21.093	(15.819)	(10.546)	195.846
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	(44.824)	(37.353)	(29.883)	22.412	14.941	(277.463)
Efeito líquido da variação do CDI		(13.185)	(10.987)	(8.790)	6.593	4.395	(81.617)
Aplicações Financeiras (CRI)	Alta/Queda do IGP-M	938	781	625	(469)	(313)	16.938
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	33.457	27.881	22.304	(16.728)	(11.152)	604.456
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(6.537)	(5.448)	(4.358)	3.269	2.179	(118.104)
Efeito líquido da variação do IGP-M		27.858	23.214	18.571	(13.928)	(9.286)	503.290
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	(5.801)	(4.834)	(3.867)	2.901	1.934	(60.333)
Efeito líquido da variação do IPCA		(5.801)	(4.834)	(3.867)	2.901	1.934	(60.333)

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

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

<u>Índices base:</u>	2015	2014
CDI (mês anualizado)	13,36%	10,77%
IGP-M (últimos 12 meses)	10,54%	3,69%
IPCA (últimos 12 meses)	10,67%	6,41%

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

4.2. Gestão de capital

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

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2015, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão divididos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2015	2014
Ativo, conforme balanço patrimonial		
Categoria - empréstimos e recebíveis		
Caixa e equivalentes de caixa	38.150	57.099
Contas a receber	755.146	599.470
Demais ativos	9.420	13.643
Categoria – ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado		
Certificados de Depósito Bancário	13	-
Operações vinculadas	35.668	152.168
Cotas subordinadas (CRIs)	40.444	16.938
	76.124	169.106
Passivos financeiros		
Passivo, conforme balanço patrimonial		
Categoria – custo amortizado		
Fornecedores	13.681	28.351
Obrigações por aquisição de imóveis	33.539	32.860
Empréstimos e financiamentos	371.629	436.410
	418.849	497.621

6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

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

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

6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros--Continuação

Rating	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
A/A-1	-	35.121	-	35.121
AAA (bra)	9.242	-	9.242	-
B+	2.535	-	2.535	-
B	-	-	187	-
BB	1.333	-	18.049	-
BB-/B	-	4.194	-	53.719
BR-2	-	17.580	-	36.117
BBB-/Stable/A-3	-	6.732	-	23.655
BBB+/Stable/A-3	12.721	-	19.292	-
BBB+/Stable/A-2	-	6.304	-	15.231
BB+/Stable/B	-	-	-	-
brAAAf	-	-	4.599	19.503
	25.831	69.931	53.904	183.346

O total desses ativos financeiros referem-se às operações compromissadas (Nota 7), certificados de depósitos bancários (CDB) e operações vinculadas, exceto fundos de reservas (2015 - R\$2.384 Controladora e R\$26.057 Consolidado) (Nota 8).

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

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

7. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos	3.113	2.456	19.926	13.421
Operações compromissadas (i)	1.320	17.230	18.068	43.678
Aplicação (Aut Mais)	-	-	156	-
	4.433	19.686	38.150	57.099

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

8. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (ii)	12	-	12	-
Operações vinculadas (i)	24.499	55.194	35.668	152.168
Cotas subordinadas CRI (ii)	16.771	16.939	40.444	16.938
	41.282	72.133	76.124	169.106
Circulante	22.747	60.816	32.438	153.128
Não circulante	18.535	11.317	43.686	15.978
	41.282	72.133	76.124	169.106

- (i) Remuneração calculada com base entre 65% e 107% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) O valor das cotas subordinadas em 31 de dezembro de 2015 e 2014 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis, conforme Nota 15. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 18 de janeiro de 2024. Remuneração calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.

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.

9. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Empreendimentos concluídos	58.032	66.937	204.634	85.835
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	42.621	40.694	1.064.794	1.143.971
Parcelas recebidas	(31.110)	(31.441)	(443.783)	(610.382)
Adiantamento de clientes (Nota 18)	165	57	29.649	42.265
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(74.757)	(56.804)
Provisão para distratos	-	-	(25.391)	(5.415)
	11.678	9.310	550.512	513.635
Contas a receber apropriado	69.708	76.247	755.146	599.470
Ativo circulante	17.000	21.841	184.160	182.928
Ativo não circulante	52.708	54.406	570.986	416.542

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

9. Contas a receber-Continuação

As contas a receber de lotes concluídos e não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.12. A taxa média praticada pela sua controlada foi de 5% para o exercício de 2015 e 2014, líquida do NTN-B.

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

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

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.4 e 2.17), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Vencidos	3.574	3.100	25.829	46.752
A vencer				
2015	-	19.452	-	136.176
2016	13.426	14.742	158.331	151.315
2017	16.985	12.597	150.186	106.881
2018	11.210	10.068	128.837	91.664
2019	8.738	8.725	112.814	94.718
2020 em diante	16.470	7.721	396.757	238.398
	70.403	76.405	972.754	865.904
Receita a apropriar (*)	(695)	(158)	(217.608)	(266.434)
Contas a receber	69.708	76.247	755.146	599.470

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

9. Contas a receber-Continuação

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.

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. A Companhia efetuou a compra de recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim e Canoas em 2012 e 2014, respectivamente. As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstrada:

	Controladora		Controladora	
	2015	2014	2015	2014
Circulante	5.026	4.980	9.277	15.242
Não circulante	8.527	9.945	20.053	15.187
Carteira de recebíveis	13.553	14.925	29.330	30.429

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Vencidos	1.700	675	2.241	1.132
A vencer				
2015	-	4.305	-	14.110
2016	3.326	2.795	7.036	4.693
2017	2.681	2.637	5.064	4.535
2018	1.734	1.525	3.810	2.007
2019	1.176	1.525	3.001	2.007
2020 em diante	2.936	1.463	8.178	1.945
	13.553	14.925	29.330	30.429

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 2015

(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	
	2015	2014	2015	2014
Projetos em desenvolvimento	6.136	5.427	24.642	19.854
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	20.336	13.600	294.526	202.254
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	8.743	8.538	35.587	38.957
Provisão para distratos	-	-	12.013	3.474
	35.216	27.565	366.768	264.539
Ativo circulante	1.622	18.884	67.955	190.364
Ativo não circulante	67.955	8.681	298.813	74.175

(*) 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 1ª de janeiro 2017.

12. Consórcios

A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura. Esses consórcios não constituem uma entidade jurídica e são tratados como um negócio em conjunto.

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

(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:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	109	126	109	126
Consórcio de Urbanização Carmela	93	170	93	170
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	145	76	145	76
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio	128	125	128	125
Consórcio Bonfim Paulista	(48)	82	(48)	82
Consórcio de Urbanização Sumaré	196	207	196	207
Consórcio de Urbanização Salto	75	66	75	66
Consórcio de Urbanização Araraquara	89	225	89	225
Consórcio de Urbanização Piracicaba	553	404	553	404
Consórcio de Urbanização São Bento II	(7)	89	(7)	89
Consórcio de Urbanização Jundiá	-	-	251	1.060
Consórcio de Urbanização Canoas	-	-	585	658
Consórcio de Urbanização Roseira	20	347	20	347
Consórcio Salto II Desenvolvimento	-	-	221	196
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	-	-	1.296	-
Consórcio de Urbanização Agrigento	115	-	115	-
Outros	181	227	182	227
Circulante	1.649	2.144	4.003	4.058

13. Parceiros em empreendimentos

13.1 Saldos ativos e passivos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Aldebaran Urbanismo Ltda. (*)	1.553	1.496	1.553	1.496
Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	337	324	337	324
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	10.603	8.191	10.603	8.191
Saldo ativo	12.493	10.011	12.493	10.011
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3.163)	(3.471)
Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(15.166)	(9.918)
Wtorre Parauapebas Empreendimentos Residenciais S.A.	-	-	(12.567)	(20.842)
Residencial Vitória da Conquista I SPE S.A.	-	-	(6.294)	(5.214)
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(4.952)	(3.322)
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(10.619)	(5.297)
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(2.810)	(710)
Cerâmica Porto Velho Ltda.	-	-	(4.736)	(1.053)
SCP Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Alcool	-	-	(6.028)	-
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	-	-	(259.260)	(183.404)
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida NTN-NB	-	-	21.922	16.445
Outros	-	-	(1.133)	(103)
Saldo passivo	-	-	(304.806)	(216.889)
Ativo circulante	1.890	1.820	1.890	1.820
Ativo não circulante	10.603	8.191	10.603	8.191
Passivo circulante	-	-	(56.548)	(49.655)
Passivo não circulante	-	-	(248.259)	(167.234)
	12.493	10.011	(292.314)	(206.878)

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

13. Parceiros em empreendimentos-Continuação

13.1 Saldos ativos e passivos-Continuação

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

(**) Atualizados com base na variação média do IGPM + 19,5% a.a. A garantia é a distribuição preferencial dos dividendos da controlada Nova Colorado S.A.

O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.

13.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	Consolidado	
	2015	2014
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 9)	755.146	599.470
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	(304.806)	(216.889)
	450.340	382.581

A Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiro, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2015, do total a receber, R\$304.806 (2014 – R\$ 216.889) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

14. Investimentos

14.1. Informações sobre as investidas

Controlada e controlada em conjunto	Participação %	2015			2014		
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Cipasa Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	9.891	24.405	9.881	24.381	9.705	19.297
Cipasa Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	743	3.314	742	3.311	(46)	2.751
Cipasa Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(1.242)	5.099	(1.241)	5.094	(1.237)	3.703
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(144)	2.036	(144)	2.034	(8)	2.094
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(1.764)	33.232	(1.762)	33.199	266	13.974
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	12.825	17.417	12.812	17.400	4.158	2.756
Cipasa Campo Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(109)	1.453	(109)	1.452	(69)	1.323
Cipasa Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(4.460)	18.384	(4.456)	18.366	1.360	22.038
Cipasa Parauapebas II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(739)	10.702	(738)	10.691	(618)	10.831
Cipasa Altamira Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(1.158)	26	(1.157)	26	(11)	1.183
Cipasa Jundiá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	6.987	13.378	6.980	13.365	10.638	9.569
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	5.493	8.748	5.488	8.739	2.356	10.221
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	433	5.155	433	5.150	484	7.747
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	4.378	7.754	4.374	7.746	(18)	1.151
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(28)	1.290	(28)	1.289	(12)	335
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(82)	1.506	(82)	1.504	(208)	1.399
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	2.536	15.535	2.533	15.519	(232)	4.613
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	3.575	12.525	3.571	12.512	4.761	8.501
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	7.377	28.119	3.689	14.060	6.679	14.648
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.392	14.839	1.391	14.824	1.058	10.300
Cipasa Serra Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(4)	1.447	(4)	1.446	-	-
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	1.869	3.495	1.867	3.492	1.032	6.672
Cipasa Teresina II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	(75)	1.810	(75)	1.808	(84)	697
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	64	2.552	24	969	198	1.154
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(57)	6.548	(21)	2.489	(29)	2.510
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	462	8.100	176	3.078	250	3.187
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	792	9.662	300	3.671	342	3.865
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	525	2.845	199	1.081	18	1.015
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	319	6.119	121	2.325	118	2.432
Cipasa Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(697)	13.843	(696)	13.829	(92)	10.797
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	721	3.285	361	1.643	274	1.755
Cipasa Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.510	18.118	2.507	18.100	642	16.440
Cipasa Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	2.944	13.567	2.941	13.553	1.056	6.483
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	(647)	19.989	(137)	4.238	(264)	4.214

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

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

14. Investimentos-Continuação

14.1. Informações sobre as investidas--Continuação

Controlada e controlada em conjunto	Participação %	2015				2014	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	60	19.558	85.554	11.735	51.332	23.106	76.897
Cipasa Pontal Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(1.115)	9.762	(1.114)	9.752	(470)	8.460
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(1.733)	20.373	(1.731)	20.353	777	9.997
Cipasa Várzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(763)	4.077	(762)	4.073	(75)	859
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	99,9	(1.099)	31.777	(1.098)	31.745	596	26.761
Outros (*)		(528)	8.045	(527)	8.043	(1.254)	7.867
				56.243	407.682	65.147	340.496
Mais-valia na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.					708		1.062
					408.390		341.558

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

(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

	Participação	2015				2014	
		Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Controladas em conjunto	%						
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	7.377	28.118	3.689	14.059	6.679	14.648
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	64	2.552	24	969	198	1.154
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(57)	6.548	(21)	2.489	(29)	2.510
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	462	8.100	176	3.078	250	3.187
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	792	9.662	300	3.671	342	3.865
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	525	2.845	199	1.081	18	1.015
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	319	6.119	121	2.325	118	2.432
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	(647)	19.989	(137)	4.238	(264)	4.214
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	721	3.285	361	1.643	274	1.755
Outros		(4)	366	(1)	139	2.315	140
				4.711	33.692	9.901	34.920
Mais-valia na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.					708		1.062
					34.400		35.982

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

14. Investimentos-Continuação

14.2. Movimentação Controladas e Controladas em conjunto

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

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

14. Investimentos-Continuação

14.2. Movimentação Controladas-Continuação

Sociedade investida	No início	(+ Adição/ Baixas (**)	Lucros distribuídos	Equivalência	2014
	do exercício		/ (Propostos)	patrimonial	
Cipasa Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	7.036	2.876	(320)	9.705	19.297
Cipasa Aracruz Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.134	663	-	(46)	2.751
Cipasa Cachoeiro Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.128	3.812	-	(1.237)	3.703
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	22	2.080	-	(8)	2.094
Cipasa Camaçari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.822	9.886	-	266	13.974
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.238	57	(2.697)	4.158	2.756
Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A. (i)	8.178	(8.178)	-	-	-
Cipasa CCN Campo Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.(i)	-	1.392	-	(69)	1.323
Cipasa CCN Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	22.954	(2.276)	1.360	22.038
Cipasa CCN Parauapebas II Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	11.449	-	(618)	10.831
Cipasa CCN Santa Cecília Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	-	1.194	-	(11)	1.183
Cipasa Jundiaí Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	7.006	-	(8.075)	10.638	9.569
Cipasa Macapá Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1.713	6.152	-	2.356	10.221
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	5.474	1.801	(12)	484	7.747
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.169	-	(18)	1.151
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	110	238	-	(12)	336
Cipasa Rio Das Ostras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	731	876	-	(208)	1.399
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	599	4.246	-	(232)	4.613
Cipasa Salto Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2.685	3.125	(2.070)	4.761	8.501
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.083	3.136	(3.250)	6.679	14.648
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.575	5.667	-	1.058	10.300
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	244	5.396	-	1.032	6.672
Cipasa Teresina II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	781	-	(84)	697
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	131	825	-	198	1.154
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.539	-	-	(29)	2.510
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	513	2.424	-	250	3.187
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	473	3.050	-	342	3.865
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	117	880	-	18	1.015
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	353	1.961	-	118	2.432
Cipasa Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	8.230	2.659	-	(92)	10.797
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.987	-	(506)	274	1.755
Cipasa Marília Desenvolvimento Urbano Ltda.	14.647	1.604	(453)	642	16.440
Cipasa Marília II Desenvolvimento Urbano Ltda.	112	5.315	-	1.056	6.483
Marsala Incorporação SPE S.A.	3.239	1.239	-	(264)	4.214
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	59.275	-	(5.484)	23.106	76.897
Cipasa Pontal Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.503	6.427	-	(470)	8.460
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	3.815	5.405	-	777	9.997
Cipasa Várzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	287	647	-	(75)	859
Cipasa Vitória Desenvolvimento Urbano Ltda.	19.365	6.800	-	596	26.761
Outros (*)	6.762	2.648	(290)	(1.254)	7.866
Mais-valia (amortização) dos ativos de sociedade controlada	178.126	122.656	(25.433)	65.147	340.496
	2.866	(1.804)	-	-	1.062
	180.992	120.852	(25.433)	65.147	341.558

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

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

(i) Em 2014, a Companhia incorporou a Cipasa Centro Norte Desenvolvimento Urbano S.A., a qual consolidava as investidas CCNs.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

14. Investimentos--Continuação

14.3. Saldos de operações

a) Ativo não circulante

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	18	18	18	18
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	12	12	12	12
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	8	1	8	1
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	6	6	6	6
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	12	4	12	4
Dome Consultores Integrados Ltda.	745	464	-	-
Outros	-	1	1	-
Não circulante	801	506	57	41
Dividendos a receber (Nova Colorado S.A.)	53.525	16.230	-	-
Não circulante	53.525	16.230	-	-

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

b) Passivo circulante

Refere-se à mútuo junto aos sócios.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.304	-	2.304	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.091	-	2.091	-
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	2.134	-	2.134	-
Cipasa Jundiaí Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	6.521	6.291	-	-
Cipasa São José dos Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	8.108	7.968	-	-
	21.158	14.259	6.529	-

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

15. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Capital de giro (i)	-	1.506	-	1.506
Cédula de crédito bancário (CCB) (iv)	65.105	120.358	134.256	225.750
Desconto de recebíveis (ii)	84.226	90.281	132.946	118.104
Debêntures (iii)	37.801	50.206	122.485	110.539
Custo de capitalização	(8.999)	(9.062)	(18.058)	(19.489)
	178.133	253.289	371.629	436.410
Circulante	79.508	113.648	171.024	171.821
Não circulante	98.625	139.641	200.605	264.589
	178.133	253.289	371.629	436.410

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) Desconto de recebíveis com prazo de 9 anos e com vencimento final para dezembro de 2023, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes.
- (iii) Em 31 de janeiro de 2013, 5 de maio de 2014 e 28 de outubro de 2015, a Controlada Nova Colorado emitiu 01 (uma) debênture com taxa de juros remuneratórios de 10,75% a.a., 9,25% a.a. e 10,60% a.a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1º de novembro de 2018, 1ª de fevereiro de 2024 e 20º de outubro de 2023, respectivamente, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Esta debênture é parte de uma operação jurídica, na qual a debênture é lastro numa emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora e não será conversível em ações.
- (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, e remuneração média de CDI+5,0% e vencimento final para maio de 2019.

A Companhia possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de *covenants*. Durante o exercício de 2015 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos, porém, a Companhia obteve *waiver* e não houve vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia encontra-se dentro dos novos limites estabelecidos.

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2016	-	45.922	-	45.922
2017	48.663	25.406	76.874	25.406
2018	26.055	62.565	36.818	62.565
2019	14.044	3.782	24.163	15.843
2020 em diante	9.863	1.966	62.750	114.853
	98.625	139.641	200.605	264.589

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

16. Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	2015	2014
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	12.788	10.079
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	20.376	22.405
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	375	375
	33.539	32.859
Circulante	4.735	1.378
Não circulante	28.804	31.481
	33.539	32.859

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

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

17. Tributos correntes com recolhimento diferido

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
PIS	522	228	4.582	3.196
COFINS	2.392	1.028	20.970	14.760
IRPJ	-	1.105	14.105	9.909
CSLL	-	191	7.332	5.163
	2.914	2.552	46.989	33.028
Circulante	861	363	8.391	6.337
Não circulante	2.053	2.189	38.598	26.691
	2.914	2.552	46.989	33.028

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

18. Adiantamentos de clientes

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

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Consórcio de Urbanização São Camilo	100	-	100	-
Consórcio de Urbanização Agrigento	2	3	2	3
Consórcio de Urbanização Araraquara	-	1	-	-
Consórcio de Urbanização Carmela	3	4	3	-
Consórcio de Urbanização Bonfim	2	2	2	2
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	-	849
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	3	67
Dome Consultores Integrados Ltda.	-	-	173	163
Cipasa Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	2	45
Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.575	2.201
Macapá Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	835	1.989
São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.440	4.047
Jundiá Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	2.365	5.305
Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	1.475	3.431
Novo Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	6.486	10.543
Salto Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	1	171	77
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	10.792	8.780
Varzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	26	-
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	2.448	2.061
Teresina Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	386	-
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	-	340	705
Marília Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	7	975
Marília II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	12	342
Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	294	511
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3	35
Cipasa Piracicaba II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	387	-
Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	176	134
Outros	146	-	146	-
	253	11	29.649	42.265
Circulante	199	11	23.777	26.273
Não circulante	54	-	5.872	15.992

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

19. Provisões

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Participação nos resultados	-	-	-	3.200
Garantias	9.113	5.160	9.113	5.160
Demandas judiciais	554	211	691	211
Obrigações contratuais	2.670	2.589	4.609	4.233
	12.337	7.960	14.413	12.804

b) Movimentação no consolidado

	Consolidado					2015	2014
	Participação nos resultados	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	Total	Total	
No início do exercício	3.200	5.160	211	4.233	12.804	11.315	
Debitado à demonstração do resultado	-	3.953	480	376	4.809	8.762	
Reversão de provisão	-	-	-	-	-	(487)	
Pago no exercício	(3.200)	-	-	-	(3.200)	(6.786)	
No fim do exercício	-	9.113	691	4.609	14.413	12.804	
Passivo circulante	-	-	-	-	-	3.200	
Passivo não circulante	-	9.113	691	4.609	14.413	9.604	

c) Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em 02 de outubro de 2015 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. Em 2015, as metas não foram atingidas pela Companhia e pela controlada Nova Colorado S.A., portanto não serão pagos para 2015 participações dos lucros.

d) Garantias

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

e) Obrigações contratuais

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

19. Provisões-Continuação

f) Demandas judiciais

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

	Consolidado	
	Provável	Possível
Trabalhista	330	17.100
Civil	361	4.834
Tributário	-	706
Ambiental	-	100
	691	22.740

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.

20. Patrimônio líquido

20.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2015, o capital social da Companhia, no valor de R\$395.532 é dividido em 42.260.936 ações, sendo 22.775.266 ações ordinárias e 19.485.670 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal (31 de dezembro de 2014 – 29.862.533 ações, sendo 24.979.435 ações ordinárias nominativas e 4.883.098 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, totalizando R\$224.384).

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

20. Patrimônio Líquido-Continuação

20.1. Capital social

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

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

Movimentação da quantidade de ações:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Em 1º de janeiro	29.862.533	22.337.127
Aumento de capital (*)	14.602.572	7.525.406
Diluição ações ordinárias (minoritários)	(2.204.169)	-
Em 31 de dezembro	<u>42.260.936</u>	<u>29.862.533</u>

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

- Em 2014 e 2015, foram aprovados os aumentos de capital social, sem valor nominal, conforme demonstrado a seguir:

<u>Data</u>	<u>Tipo ação</u>	<u>R\$</u>	<u>Ações</u>
28.01.14	Ordinária	10.000	1.330.870
03.02.14	Ordinária	9.854	1.311.438
27.11.14	Preferencial	11.911	1.585.212
12.12.14	Preferencial	<u>24.780</u>	<u>3.297.886</u>
		56.545	7.525.406
29.01.15	Preferencial	147.576	12.591.406
24.09.15	Preferencial	11.797	1.006.521
18.11.15	Preferencial	<u>11.775</u>	<u>1.004.645</u>
		171.148	14.602.572

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

20. Patrimônio Líquido-Continuação

20.2. Reserva de capital

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

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia apresentava saldo de R\$22.555 representado substancialmente pelo valor de ágio na emissão de ações da Companhia em 4 de outubro de 2006, quando a Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. realizou a sua integralização inicial.

20.3. Destinação dos lucros

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

As ações apresentaram destacados dividendos fixos obrigatórios como segue:

- Ações preferenciais, R\$1,37 por ação ao ano;
- Ações preferenciais classe II, R\$1,08 por ação ao semestre;
- Ações preferenciais classe III, R\$0,95 por ação no primeiro semestre de 2016 e R\$1,205 ao semestre.

Em 2015, a parcela remanescente do lucro do exercício no montante de R\$ 3.429 foi destinada para pagamento dos dividendos fixos.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lucro líquido do exercício	3.609	15.483
Constituição da reserva legal – 5%	(180)	(774)
Dividendos fixos (R\$1,37 por ação preferencial (*))	<u>(27.269)</u>	<u>(438)</u>
Base de cálculo	(23.840)	14.271
Dividendo mínimo obrigatório - %	-	25
Dividendo obrigatório calculado	<u>-</u>	<u>3.568</u>

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

20. Patrimônio líquido-Continuação

20.3. Destinação dos lucros-Continuação

(*) Para o cálculo foi considerado o período compreendido entre a emissão das ações preferenciais até 31 de dezembro de 2015. Em 2015, a Administração aprovou o reinvestimentos dos dividendos remanescentes em 2014 no montante de R\$ 9.980.

20.4. Lucro líquido por ação

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lucro líquido do exercício	3.609	15.483
Denominador - média ponderada de ações disponíveis (em milhares de ações)	29.863	25.227
Lucro básico por ação - em R\$	<u>0,1209</u>	<u>0,6137</u>

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potencialmente dilutivas. Assim, a quantidade de ações preferenciais foi desconsiderada no cálculo da média.

21. Receita líquida, dos lotes vendidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Receita com venda de lotes, líquida dos distratos e devoluções	5.756	10.618	354.855	363.238
Receita de serviços	125	-	3.539	3.360
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(12.559)	(16.814)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	(330)	(666)	(12.305)	(11.523)
Receita líquida	<u>5.551</u>	<u>9.952</u>	<u>333.530</u>	<u>338.261</u>

22. Custos e despesas por natureza

a) Custos dos lotes vendidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obras de infraestrutura	(2.360)	(3.461)	(201.871)	(201.084)
Provisão para garantia	(3.953)	(3.260)	(3.953)	(3.260)
	<u>(6.313)</u>	<u>(6.721)</u>	<u>(205.824)</u>	<u>(204.344)</u>

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

22. Custos e despesas por natureza-Continuação

b) Despesas comerciais e gerais e administrativas

(i) *Gerais e administrativas*

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Benefícios a administradores e empregados (Nota 24)	30.104	30.282	40.596	41.468
Viagens e deslocamentos	737	621	2.244	2.947
Consultoria	4.102	4.628	15.804	11.255
Despesas de aluguel e condomínio	2.083	2.067	2.707	2.572
Depreciação e amortização	1.910	1.516	5.152	4.523
Despesas com veículos e condução	88	289	593	1.514
Despesas com informática	448	621	700	912
Despesas gerais e manutenção	3.180	3.214	4.018	4.020
Despesas de cartório e judiciais	637	493	2.986	694
Despesa conservação e limpeza	152	202	188	229
Despesa imposto predial e territorial	354	32	2.359	659
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	11	-	1.774	295
Despesas tributárias	2.995	521	4.023	2.703
Consumos diversos	1.202	1.182	4.890	1.362
	48.003	45.668	88.036	75.153

(ii) *Comerciais*

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Despesas publicidade e marketing	307	1.141	10.593	11.288
Bonificações sobre novos negócios (*)	-	-	-	22
	307	1.141	10.593	11.310

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

23. Despesa de benefícios a administradores e empregados

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Salários	12.282	11.792	16.769	14.472
Encargos	9.507	10.895	12.170	11.567
Treinamentos	145	340	208	425
Bônus	-	204	18	3.602
Remuneração da administração	5.410	5.017	6.033	7.653
Outros benefícios	2.760	2.034	5.398	3.749
	30.104	30.282	40.596	41.468
Número de empregados (*)	151	177	294	323

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

23. Despesa de benefícios a administradores e empregados-Continuação

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

A administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Remuneração	3.754	3.625	4.202	5.106
Encargos	1.345	1.210	1.503	1.359
Benefícios	254	182	271	198
Bônus	57	-	57	990
	5.410	5.017	6.033	7.653

24. Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisão para demandas judiciais	(343)	(198)	(480)	(198)
Ganho aquisição carteira	-	3.310	-	3.310
Outras receitas, líquidas	990	925	3.825	1.651
	647	4.037	3.345	4.763

25. Receitas e despesas financeiras

a) Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Juros de aplicações financeiras	10.976	6.147	22.684	18.076
Juros com atualização financeiras da carteira de recebíveis	15.875	8.890	21.701	9.611
Receita sobre mútuo	2.452	1.843	2.452	1.843
Outras receitas financeiras	-	-	4.063	1.688
	29.303	16.880	50.900	31.218

25. Receitas e despesas financeiras-Continuação

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

b) Despesas financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Juros, encargos e taxas bancárias	3.287	1.925	9.422	6.705
Juros e comissões sobre empréstimos	29.078	23.022	48.466	40.550
Atualização monetária dos mútuos	715	-	714	-
Outras despesas financeiras	78	249	84	255
	33.158	25.196	58.686	47.510

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total despesas financeiras	68.843	69.233
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(10.157)	(21.723)
	58.686	47.510

26. Despesa de imposto de renda e contribuição social

a) No resultado do exercício

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

<u>Descrição</u>	<u>Consolidado</u>		<u>Controladora</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>
IRPJ	480	5.889	2
CSLL	222	2.898	1
Corrente	702	8.787	3
IRPJ	11.348	2.756	-
CSLL	5.511	1.592	-
Diferido	16.859	4.348	-
	17.561	13.135	3

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

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

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

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

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

i) Lucro real

	Controladora	
	2015	2014
Resultado antes da tributação	3.609	15.486
Alíquota vigente - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social nominal	1.228	5.265
(-) Equivalência patrimonial	(19.123)	(22.150)
(+) Diferença na tributação com base no lucro presumido	-	-
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	17.895	16.888
Imposto de renda e contribuição social	-	3

ii) Lucro presumido

Descrição	Consolidado (Lucro presumido)					
	31/12/2015			31/12/2014		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita bruta (*)	339.954	339.954		339.166	339.166	
Receita financeira	20.854			7.908		
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%		8%	12%	
Base de Cálculo (Presumido)	27.196	40.794		27.133	40.700	
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	25%	9%		25%	9%	
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	6.799	3.672	10.471	6.783	3.663	10.446
Alíquota efetiva de tributos presumidos	2,00%	1,08%	3,08%	2,00%	1,08%	3,08%
Receita financeira						
Imposto de renda e contribuição social (presumido s/ receita financeira)	5.214	1.877	7.090	1.977	712	2.689
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	12.013	5.548	17.561	8.760	4.375	13.135

(*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

27. Compromissos

a) Compromissos de incorporação imobiliária

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

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\$150.504, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)).

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

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 seis aluguéis vigentes (R\$659).

28. Seguros

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

28. Seguros-Continuação

R\$

Vigência

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015

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

Consórcio Urbanização Bonfim Paulista Ltda.	242.228	06 de maio de 2020
Cipasa Guarapari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.373.365	24 de julho de 2016
Cipasa S.J.Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	825.518	30 de abril de 2017
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.685.820	21 de janeiro de 2016
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.960.767	01 de agosto de 2016
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.100.981	28 de fevereiro de 2016
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.556.756	15 de agosto de 2016
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.008.119	15 de agosto de 2017
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.236.801	04 de abril de 2019
Seguro patrimonial		
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	10.650.000	28 de março de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	75.000.000	27 de outubro de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	228.295	04 de abril de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	30.000.000	18 de dezembro de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	401.526.443	Acompanha andamento das obras

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

29. Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro, 03 e 11 de março de 2016, a Companhia aumentou o capital social em R\$ 12.019, R\$ 1.000 e R\$ 10.000 mediante emissão de 1.025.490, 85.322 e 853.216, ações preferenciais classe IV, e V e VI, ao preço de emissão de aproximadamente R\$ 11,72 por ação, respectivamente.

As novas ações preferenciais emitidas foram totalmente subscritas e integralizadas pela REC Cipasa S.A. através de depósito bancário.

