

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- Em recuperação judicial

Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2018

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial (“Companhia”) e suas controladas ou coligadas têm por objetivo social: (a) participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista, quotista, consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimentos, como a subscrição ou a aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários; e (b) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária.

Constituída como uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, as ações da Companhia, sob o código “PDGR3”, são negociadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 6º andar, bairro Vila Olímpia, São Paulo – SP.

b. Recuperação judicial

A Companhia iniciou em agosto de 2015 um processo de reestruturação de dívidas de modo a preservar a sua capacidade de cumprimento das obrigações assumidas perante credores e clientes (“Processo de Reestruturação”).

Em linhas gerais o Processo de Reestruturação previa acordos para prorrogação de pagamentos de juros e amortização de principal, a concessão de novos financiamentos destinados a cobrir despesas gerais e administrativas do Grupo (PDG).

Em decorrência desta situação, em 22 de fevereiro de 2017 a Companhia protocolou pedido de Recuperação Judicial (“RJ”), das 512 sociedades integrantes do Grupo (PDG), na Comarca da Capital de São Paulo, com fundamento na Lei nº 11.101/2005. Em 02 de março de 2017 o pedido de recuperação judicial foi deferido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo, nos autos do processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100.

A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação da PricewaterhouseCoopers Assessoria Empresarial Ltda. para atuar como administradora Judicial no Processo de RJ.

No dia 27 de março de 2017, através da Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Companhia aprovaram, sem qualquer ressalva, o pedido de RJ da Companhia e sociedades integrantes de seu Grupo (PDG).

O plano de RJ foi aprovado em 30 de novembro de 2017, conforme Assembleia Geral de Credores, e foi homologado em 06 de dezembro de 2017, perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/05.

A aprovação e homologação do Plano de Recuperação da Companhia possibilitou uma reestruturação

abrangente dos passivos e consequentemente da estrutura de capital, além de possibilitar continuidade operacional.

As principais condições para liquidação das dívidas concursais, constantes no plano de RJ aprovado em 30 de novembro de 2017, foram reafirmadas pelos credores na formalização que cada credor realizou ao definir sua opção para recebimento do crédito.

Entre as principais medidas aprovadas no plano de RJ para reestruturação dos passivos da Companhia estavam: (i) limitação de valores para reversão dos encargos sobre os créditos devidos até a aprovação final do plano; (ii) possibilidade da conversão de dívida em ações da Companhia; e (iii) alongamento do restante da dívida concursal da Companhia em até 25 anos.

O total de dívidas reestruturadas dentro do Plano de recuperação Judicial da Companhia atingiu R\$ 4.626.772 (dívida concursal). Esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$818.259, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 3.808.243 em 31 de dezembro de 2017.

As opções de pagamento disponíveis para escolha dos credores estão apresentadas na Nota explicativa nº 13b.

Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota explicativa nº 13b, a Companhia realizou até 31 de dezembro de 2018 o pagamento aos credores quirografários (R\$ 129.351) e credores ME/EPP (R\$ 12.351) que exerceram a opção A para recebimento, além dos credores trabalhistas (R\$ 23.793), no montante total de R\$165.495.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido, ou seja, de 12 meses contados da publicação da decisão que homologou a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, representam a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG).

c. Continuidade operacional

A continuidade das operações da Companhia conforme exposto nos autos do plano de RJ, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação, no longo prazo, da crise econômico-financeira vivenciada, e a RJ se insere no contexto de uma série de medidas para buscar seu efetivo soerguimento. Para que esse objetivo seja atingido, o redimensionamento de atividades das recuperandas é essencial, inclusive seguindo política que já vem sendo adotada nos últimos anos pelo Grupo PDG.

O plano de RJ prevê a volta progressiva de lançamentos de empreendimentos e, para isto, daremos prioridade às praças que a Companhia acredita ter maior probabilidade de sucesso comercial, de acordo com seu plano estratégico.

- Sendo assim, a partir de 2018, em paralelo à implantação do plano de RJ, demos ênfase à operação do Grupo (PDG), com intuito de alavancar as vendas e retomar os esforços de aperfeiçoamento

dos controles internos, prejudicados ao longo do período de estruturação e aprovação do plano de RJ da Companhia.

d. Dívidas extraconcursais

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG). As dívidas e garantias estão assim relacionadas:

Dívidas:	Debêntures	CCB/CCI	SFH	SFI	Finame	Total	%
Tipos de Garantia:							
Alienação fiduciária	314.156	946.495	-	359.191	-	1.619.842	58,33%
Cessão de direitos creditórios	131.858	150.795	737.383	-	-	1.020.036	36,74%
Alienação fiduciária e hipoteca	21.806	54.986	-	-	-	76.792	2,77%
Hipoteca	-	4.176	36.847	-	-	41.023	1,48%
Equipamentos	-	-	-	-	6.065	6.065	0,21%
	467.820	1.156.452	774.230	359.191	6.065	2.763.758	99,53%
Sem garantia	-	12.955	-	-	-	12.955	0,47%
Total	467.820	1.169.407	774.230	359.191	6.065	2.776.713	100,00%
Nota explicativa nº	12 b	12 a	11	11	11		
Empréstimos e financiamentos							
Debêntures	467.820						
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		1.169.407					

A Administração da Companhia estima que estas dívidas sejam quitadas à medida que os ativos dados em garantia gerem fluxo de caixa nas suas operações ou, na situação de falta de geração de caixa, sejam liquidadas ou amortizadas com a execução ou dação das garantias existentes. Numa situação de saldo excedente de dívida, frente às garantias, os credores terão a opção de liquidá-los nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota explicativa nº 1b).

2 Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação

As Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e coligadas. Consequentemente, as Demonstrações Financeiras foram preparadas utilizando-se políticas contábeis aplicáveis às empresas com continuidade de operação (“on a going-concern basis”), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

Na preparação das Demonstrações Financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações, entre outras, tais como: custo orçado dos empreendimentos em construção, provisão para créditos de liquidação duvidosa, vida útil dos bens do ativo imobilizado, provisões para contingências e garantias e, classificação de ativos e passivos a curto e longo prazo, entre outros.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes Demonstrações Financeiras. A Administração monitora e revisa tempestivamente essas estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As Demonstrações Financeiras consolidadas incluem as Demonstrações Financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas.

A moeda funcional na qual as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas são divulgadas é o Real (R\$). Todos os valores apresentados nestas Demonstrações Financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nestas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Declaração de conformidade

As Demonstrações Financeiras individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Demonstração Financeira individual diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) no que se refere:

À capitalização de juros incorridos pela Controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos em construção de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas Demonstrações Financeiras consolidadas e não nas Demonstrações Financeiras separadas.

As Demonstrações Financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e de acordo com as práticas BR GAAP.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia e estão alinhados ao entendimento manifestado pela Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”), através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da Controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs.

A emissão das Demonstrações Financeiras da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 27 de março de 2019.

2.3. Apresentação das informações por segmento

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais, o executivo responsável pelas diretorias financeiras e de relações com investidores que, em sua grande maioria, é composto por incorporação imobiliária residencial.

Principais políticas contábeis:

As políticas contábeis foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

2.4. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a Companhia e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra entidade.

2.4.1. Ativos financeiros

- a. **Reconhecimento e mensuração inicial:** Um ativo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. Exceto para contas a receber de clientes sem componente de financiamento significativo, os ativos financeiros são inicialmente mensurados a valor justo e, caso não sejam classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão são adicionados ou reduzidos.
- b. **Classificação e mensuração subsequente:** Ativos financeiros são geralmente classificados como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado com base tanto: no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro, conforme segue:
 - Custo amortizado: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do pagamento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva manter o ativo com o fim de receber seus fluxos de caixa contratuais;
 - Valor justo por meio de outros resultados abrangentes: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva tanto o recebimento dos fluxos de caixa contratuais do ativo quanto sua venda, bem como investimentos em instrumentos patrimoniais não mantidos para negociação nem contraprestação contingente, que no reconhecimento inicial, a companhia elegeu de forma irrevogável por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes; e
 - Valor justo por meio do resultado: todos os demais ativos financeiros. Esta categoria geralmente inclui instrumentos financeiros derivativos.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo (PDG):

a. Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como Equivalente de caixa as Aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As Aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e Operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b. Aplicações financeiras

São classificadas na rubrica “Aplicações financeiras” reconhecidas em contrapartida no resultado. A classificação depende do propósito para o qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras da Companhia são títulos para negociação e são mensuradas pelo custo acrescido de juros, correção monetária, variação cambial, ajuste ao valor de mercado, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas e não sujeitas à variação significativa de valor. A abertura dessas aplicações financeiras são apresentadas na Nota Explicativa nº 4.

c. Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitas ao Ajuste a Valor Presente (AVP), indicado na Nota Explicativa nº 5, incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício, na rubrica de “Receita de venda imobiliária”. Após o período de construção, os juros são contabilizados como “Receitas financeiras”.

A Companhia constitui Provisão para crédito de liquidação duvidosa (“PCLD”) para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição da PCLD são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e que não possuem garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

A Companhia também constitui provisão para perda esperada de crédito (“PPE”) para todos os contratos elegíveis de venda de unidades imobiliárias que possuem histórico de distratos no empreendimento, nos últimos doze meses.

A análise de risco é realizada individualmente por contrato de venda de unidade imobiliária.

2.4.2. Passivos financeiros

- a. **Reconhecimento e mensuração inicial:** Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento e inicialmente mensurado a valor justo. Caso não seja classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão reduzem ou aumentam esse valor.

- b. **Classificação e mensuração subsequente:** Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Financiamentos são mensurados ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado têm seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados subsequentemente ao valor justo por meio do resultado.

A seguir são demonstrados os principais passivos financeiros do Grupo PDG:

a. ***Empréstimos e financiamentos, Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) Obrigações por emissão de CCB/CCI e Debêntures a pagar***

O reconhecimento inicial dos Empréstimos e financiamentos, Certificado de recebíveis imobiliários, Obrigações por emissão de CCB/CCI e Debêntures, 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.

Os Empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acréscimos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço. As Debêntures a pagar estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

A Companhia liquida financeiramente a Cessão de créditos de recebíveis imobiliários quando é efetivado a securitização e a respectiva emissão de CRIs. Essa cessão possui direito de regresso contra a Companhia e, dessa forma, o saldo de Contas a receber cedido é mantido contabilizado no balanço patrimonial em contrapartida ao valor recebido antecipadamente registrado no passivo circulante e não circulante. As linhas de crédito contratadas são apresentadas por tipo de dívida e classificadas para financiamento, apoio à produção e capital de giro.

A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos.

b. ***Obrigações com credores do plano de recuperação judicial***

As modificações substanciais ocorridas nos termos dos passivos financeiros, envolvidos no plano de recuperação judicial do Grupo (PDG), no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, fez com que a Companhia contabilizasse naquela data a extinção do passivo financeiro original e reconhecesse o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos foi registrada no resultado do período de apuração.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de

endividamento (entre 8,40% a 14,85%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia.

A Companhia não recalculou para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o valor justo da sua dívida concursal devido as condições atuais não terem mudado significativamente os inputs sobre o risco e taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento próximos ao do Grupo PDG.

c. Obrigações por aquisição de imóveis

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

2.5. Imóveis a comercializar

a. Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo incorrido compreende: terreno; materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorrido durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros, gerados com o correspondente contas a pagar.

A classificação entre curto e longo prazo dos Terrenos é feita tendo como base na expectativa de início das etapas de desenvolvimento do empreendimento.

b. Permutas físicas registradas pelo valor justo

As permutas físicas na compra de terreno com unidades a serem construídas são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizado na rubrica “Estoque de imóveis a comercializar” em contrapartida à rubrica “Adiantamentos de clientes”, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 2.10.

2.6. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e sim testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa.

2.7. Ajuste a valor presente (“AVP”)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros prefixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente.

Nas vendas a prazo de unidades imobiliárias não concluídas, os recebíveis são ajustados a valor presente, com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “Receita de venda imobiliária”.

2.8. Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

a. Provisão para garantias

São registradas ao longo da construção dos empreendimentos e compõem o Custo dos imóveis vendidos àquelas relacionadas ao período de cinco anos após o término da obra. Para os empreendimentos construídos pela Companhia são reconhecidos a Provisão para garantias baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Para os empreendimentos construídos com construtoras terceiras, as mesmas assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós término das obras. Contudo, nos casos em que tais construtoras não arquem com os correspondentes custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, e nesses casos a mesma constituiu Provisão para garantias.

A transferência de valor da Provisão para garantias para o passivo circulante é realizada, conforme histórico de desembolsos e previsão orçamentária, e à medida que os empreendimentos são concluídos e entregues aos promitentes compradores; passando então a iniciar o período de garantia.

b. Imposto de renda e Contribuição social (IR e CS)

Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários diferidos, decorrentes de prejuízo fiscal ou de base negativa da contribuição social, são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável, tendo como base a perspectiva de rentabilidade futura tributável. As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado mensalmente e seu registro é mantido na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que esses ativos sejam recuperados. Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 15b.

Passivos fiscais correntes e diferidos

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício calculado às taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das Demonstrações Financeiras e ajustado aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Os Passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Estes passivos são mensurados pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das Demonstrações Financeiras.

A contabilização do IR e CS diferidos são normatizadas pelo CPC 26 e CPC 32; estes pronunciamentos definem que estes impostos sejam contabilizados no grupo não circulante.

Regime do Lucro Real: Para as controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro e consideram a compensação de prejuízos fiscais de IR e base negativa de contribuição social sobre o lucro (CSLL), limitada a 30% do lucro tributável.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação (“RET”): Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 e aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para Imposto de renda e Contribuição social e de 2,08% para COFINS e PIS.

Regime do lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do Imposto de renda e a Contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32%

quando a receita for proveniente de aluguéis e de prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos IR e da CSLL, citados no regime de Lucro Real.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET. As receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo têm incidência das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros, planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

Adicionalmente, o Estatuto Social da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a. Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando-se técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

b. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. 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.

A provisão é revisada e ajustada para levar em conta alteração 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.

c. Pagamento baseado em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações para funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga.

A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e das condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, a volatilidade e o rendimento de dividendos e as correspondentes premissas. As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na Nota Explicativa nº 22.

d. *Avaliação do valor líquido recuperável de ativos (impairment)*

A Administração da Companhia anualmente avalia o valor líquido recuperável de ativos com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo; se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, constitui-se provisão para deterioração (impairment), ajustando o respectivo valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macroeconômico em que a Companhia atua e a flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de cada exercício social são: Estoques de imóveis a comercializar, Investimentos mantidos ao valor de custo e Intangíveis com vida útil indefinida.

O Grupo (PDG) revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas.

2.10. Reconhecimento de receita

A Companhia e suas investidas avaliam os seus contratos de venda de unidades imobiliárias tendo como base as regras introduzidas pelo CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” e Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018. A conclusão da Administração da Companhia é que os contratos celebrados se encontram dentro do escopo da norma para reconhecimento da receita ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação das denominadas “obrigações de performance contratuais”. Assim, a receita foi mensurada pelo valor que refletisse a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada no modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato (possuir substância comercial, ser provável o recebimento da contraprestação, os direitos e condições de pagamento poderem ser identificados e os contratos estarem assinados pelas partes e estas estarem comprometidas com as suas obrigações); 2) identificação das obrigações de desempenho (entrega da unidade imobiliária ao comprador); 3) determinação do preço da transação (valor de venda da unidade imobiliária constante no contrato); 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho (preço da transação em contraparte a obrigação de entrega da unidade imobiliária) e 5) reconhecimento da receita (ao longo do tempo da construção da unidade).

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzidos dos seguintes custos: Gastos de aquisição e regularização

de terrenos; Custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e a construção; Impostos e taxas não recuperáveis; e Encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- a. **Nas vendas a prazo de unidade concluída:** no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- b. **Nas vendas de unidades não concluídas,** os resultados das vendas são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de conclusão” de cada empreendimento. O POC é obtido utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento e a receita a ser reconhecida é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas do empreendimento. O custo orçado total do empreendimento é estimado inicialmente quando do lançamento deste e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como Contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registrados como Adiantamento de clientes, e os juros prefixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Durante o monitoramento de sua carteira de clientes a Companhia avalia se há riscos sobre a entrada prevista de fluxos de caixa e realiza, quando necessário, o registro de provisão para distrato. Ao realizar a provisão para distrato nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As informações dos saldos das operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e Adiantamento de clientes estão demonstradas em detalhes na Nota Explicativa nº 16.

Receitas financeiras

As Receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.11. Despesas de vendas a apropriar

As comissões sobre as vendas são ativadas e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota explicativa nº 2.10.

As despesas com propaganda, publicidade e promoções são reconhecidas ao resultado como despesas de vendas quando da veiculação da propaganda e/ou ação de publicidade.

2.12. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.13. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na Controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional (impairment) do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável (impairment). Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga joint venture e o valor justo do investimento, bem como eventuais resultados da venda da joint venture. Os investimentos que mantiverem influência significativa serão contabilizados como investimento em controlada nas Demonstrações Financeiras da Controladora e no consolidado, nesses casos serão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.14. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das Demonstrações Financeiras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18b.

2.15. Novas normas e interpretações

a. Normas vigentes e adotadas a partir de 01 de janeiro de 2018

O Grupo PDG adotou o:

- i. CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros: Esta norma diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações 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.

O efeito da aplicação dessa norma afetou, pelo modelo de negócio da Companhia, um aumento não relevante das perdas por redução ao valor recuperável do contas a receber das vendas de imóveis, relacionado com a projeção de risco sobre distratos da carteira adimplente. A Companhia adotou o modelo de apresentação prospectiva para o CPC 48 visto que os efeitos foram de R\$ 1 na controladora e R\$ 161 no consolidado.

- ii. CPC 47 (IFRS 15) – Receitas de Contratos com clientes: Esta norma, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Não houve efeitos nas políticas contábeis do Grupo (PDG) com a adoção do CPC 47 visto que a norma atual já tinha aderência com a política praticada para reconhecimento da receita imobiliária da Companhia, através do critério POC (Nota explicativa 2.10). As mudanças trazidas pelo Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 apenas geraram ajustes nas estimativas sobre as provisões para distratos e informações mínimas para divulgação nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018.

b. Normas e interpretações já emitidas e ainda não adotadas

As principais normas emitidas pelo IASB que ainda não entraram em vigor e não tiveram sua adoção antecipada pelo Grupo (PDG) até 31 de dezembro de 2018 são as seguintes:

- IFRS 16 - "Arrendamento Mercantil": Em 13 de janeiro de 2016, o IASB emitiu o IFRS 16 que passou a vigorar a partir de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019. Com a adoção do IFRS 16, a Companhia deixa de reconhecer custos e despesas operacionais oriundas de contratos de arrendamento mercantis operacionais e passa a reconhecer em sua demonstração de resultado: (i) os efeitos da depreciação dos direitos de uso dos ativos arrendados; e (ii) a despesa financeira apurada com base nos passivos financeiros dos contratos de arrendamento mercantil. Para esta norma a Companhia analisou os possíveis impactos em suas Demonstrações Financeiras e entende que os impactos não são relevantes visto que atualmente só há arrendamento do escritório sede da Companhia.
- IFRIC 23- Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro: Esta norma passou a vigorar a partir de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. O Grupo (PDG) não espera haver impactos relevantes com a adoção da referida interpretação.

A adoção antecipada dessas novas normas contábeis não é permitida para empresas listadas, de acordo com as práticas adotadas no Brasil.

2.16. Reclassificações de saldos contábeis do exercício anterior

Para melhor comparabilidade das demonstrações financeiras de 2018 a Administração optou por reclassificar determinados valores correspondentes ao exercício anterior. Desta forma, foram efetuadas as seguintes reclassificações entre contas contábeis do passivo, tais reclassificações não acarretaram em alterações dos totais do passivo circulante e do passivo não circulante anteriormente apresentado.

Contas contábeis reclassificadas	Controladora			Consolidado		
	Reclassificado	Reclassificação	Apresentado anteriormente	Reclassificado	Reclassificação	Apresentado anteriormente
Provisão para contingências diversas	11.050	(107)	10.943	100.007	(52.949)	47.058
Provisão para garantias	-	106	106	-	51.218	51.218
Adiantamento de clientes	1.247	(1.213)	34	187.631	(37.918)	149.713
Outras Obrigações	12.059	1.214	13.273	94.514	39.649	134.163
Total do Passivo circulante	24.356	-	24.356	382.152	-	382.152
Provisão para contingências diversas	25.408	(512)	24.896	564.851	(36.578)	528.273
Provisão para garantias	-	512	512	-	36.578	36.578
Provisão para perdas com investimentos	2.127.006	(2.127.006)	-	8.494	(8.494)	-
Outras obrigações	227.484	2.127.006	2.354.490	272.964	8.494	281.458
Total do Passivo não circulante	2.379.898	-	2.379.898	846.309	-	846.309

3 Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As Demonstrações Financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

O resultado do período e cada componente dos outros resultados abrangentes, reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, são atribuídos aos acionistas proprietários da Controladora e à participação dos acionistas não controladores.

a. Participação de acionistas não controladores

Para cada combinação de negócios, o Grupo (PDG) mensura qualquer participação de acionistas não controladores na data de aquisição, utilizando o valor justo ou a participação proporcional dos ativos líquidos identificáveis da adquirida, que geralmente são pelo valor justo.

Mudanças na participação do Grupo (PDG) em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações com acionistas em sua capacidade de acionistas na rubrica de outros resultados abrangentes. Ajustes à participação de acionistas não controladores são baseados em um valor proporcional dos ativos líquidos da subsidiária.

b. Perda de controle

Quando ocorre a perda do controle, o Grupo (PDG) desreconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de acionistas não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referente a essa subsidiária. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado do exercício. Se o Grupo (PDG) retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subsequentemente, essa participação é contabilizada através da utilização da equivalência patrimonial em associadas ou pelo custo ou valor justo em um ativo disponível para venda, dependendo do nível de influência retido.

c. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intra Grupo (PDG), e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intra Grupo (PDG), são eliminados na preparação das Demonstrações Financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo (PDG) na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 75,72% do CDI em 31 de dezembro de 2018 (31 de dezembro de 2017: 81,81% do CDI).

a. Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se substancialmente a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, cujo vencimento é inferior a 90 dias sem que haja penalidade no resgate, relativas a Certificados de depósitos bancários e Fundos de renda fixa.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e Bancos	755	664	51.461	46.067
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras de curtíssimo prazo	-	-	-	182
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	1.840	7.135
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	535	74.973	71.934
Operações compromissadas	-	-	-	19.466
Subtotal	-	535	76.813	98.717
Total caixa e equivalentes de caixa	755	1.199	128.274	144.784

b. Aplicações financeiras vinculadas

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 os saldos aplicados em certificados de depósitos bancários (CDB), todos no ativo circulante, estão vinculadas às operações restritas ao pagamento de dívida.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Incorporação e venda de imóveis	11.409	6.914	1.467.222	1.663.462
(-) Provisão para perdas e distratos	(2.336)	(2.032)	(1.005.470)	(810.299)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(419)	(2.824)
Total	9.073	4.882	461.333	850.339
Parcela circulante	7.515	2.990	330.526	688.172
Parcela não circulante	1.558	1.892	130.807	162.167
Total	9.073	4.882	461.333	850.339

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano. Os saldos de contas a receber de longo prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2019	-	669	-	51.187
2020	642	516	51.247	47.562
2021	500	397	33.850	29.920
2022	385	290	22.678	19.128
2023	21	13	10.594	8.108
2024 em diante	10	7	12.438	6.262
Total	1.558	1.892	130.807	162.167

Em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2018			2017		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	27.667	66.649	94.316	66.373	45.191	111.564
vencidos	39.481	196.729	236.210	521.677	54.931	576.608
0 a 30 dias	10.788	110.905	121.693	113.489	4.135	117.624
31 a 60 dias	7.417	3.018	10.435	4.443	1.745	6.188
61 a 90 dias	4.003	2.113	6.116	5.434	1.527	6.961
91 a 120 dias	2.303	2.123	4.426	5.701	1.064	6.765
121 a 360 dias	2.883	14.063	16.946	109.218	9.421	118.639
Mais de 360 dias	12.087	64.507	76.594	283.392	37.039	320.431
Total	67.148	263.378	330.526	588.050	100.122	688.172

Processo de repasse

Na fase de conclusão de seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e conforme contrato a Companhia devolverá parte do saldo recebido e colocará as unidades a venda.

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.1c das demonstrações financeiras é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 5,74% nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018 (31 de dezembro de 2017: 8,95%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD), perdas esperadas (PPE) e provisão para distratos

A Companhia analisa mensalmente a carteira de clientes e avalia quais clientes devem ser elegíveis para avaliação dos riscos sobre entrada de fluxo financeiro do contrato de venda. A base elegível é segregada de forma a possibilitar a constituição de:

- PCLD sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas há mais de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato ou que possuam saldos em atraso de pró-soluto (parcelas de carteira direta).
- PCLD sobre contratos de clientes cujas obras estão paralisadas e a cobrança suspensa por definição da Companhia.
- PPE sobre a estimativa de clientes que podem trazer perdas esperadas, mesmo que adimplentes em empreendimentos com histórico de distratos incorridos nos últimos doze meses.
- Provisão para distratos sobre contratos que estão em fase de negociação para retenção, formalização ou solicitação de distrato.

A movimentação da provisão para perdas e distratos do período é assim demonstrada:

Controladora				
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2017	(2.032)	-	-	(2.032)
Novas provisões	-	(1.160)	(1)	(1.161)
Reversão das provisões	796	-	-	796
Retenção de receita prevista	-	16	-	16
Devolução de receita prevista	-	45	-	45
Saldo em 31/12/2018	(1.236)	(1.099)	(1)	(2.336)

Consolidado				
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2017	(279.288)	(531.011)	-	(810.299)
Novas provisões	(150.542)	(430.403)	(161)	(581.106)
Reversão das provisões	-	243.380	-	243.380
Retenção de receita prevista	-	36.135	-	36.135
Devolução de receita prevista	-	106.420	-	106.420
Saldo em 31/12/2018	(429.830)	(575.479)	(161)	(1.005.470)

Em 31 de dezembro de 2018, a movimentação líquida da PCLD está lançada no resultado da Companhia na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” e a movimentação líquida da provisão para distratos está lançada na rubrica de “Vendas imobiliárias (R\$ 430.403) e Custos das unidades vendidas (R\$ 460.034)”. Em 31 de dezembro de 2017 (R\$ 282.207) e (R\$ 172.486) respectivamente.

A Companhia, durante o período findo em 31 de dezembro de 2018, registrou um volume líquido de 590 unidades distratadas (31 de dezembro de 2017: 1.343 unidades); deste total, 52,37% ocorreu por desenquadramento de renda (31 de dezembro de 2017: 67,09%), 1,69% por troca (31 de dezembro de 2017: 2,08%) e 45,94% por razões variadas (31 de dezembro de 2017: 30,83%).

O tratamento contábil da Companhia e suas controladas no distrato de unidades é o de reversão da receita e dos custos acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos.

Empreendimentos inscritos no Regime especial de tributação (RET)

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 31 de dezembro de 2018, R\$ 143.013 (31 de dezembro de 2017: R\$ 264.405), que representam 31% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2018 (31 de dezembro de 2017: 20%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Imóveis em construção	887	-	388.914	453.126
Imóveis concluídos	11.815	40.947	483.365	679.227
Terrenos para futuras incorporações	3.803	3.700	228.252	380.523
Provisão para distratos	518	-	496.683	-
Adiantamentos a fornecedores	1	-	16.276	17.143
Juros capitalizados	111	109	33.583	53.665
Total	17.135	44.756	1.647.073	1.583.684
Parcela circulante	13.332	41.056	1.422.421	1.203.161
Parcela não circulante	3.803	3.700	224.652	380.523
Total	17.135	44.756	1.647.073	1.583.684

Imóveis em construção e concluídos

Os testes de valor recuperável (impairment), conforme descritos na Nota explicativa nº 2.9d das demonstrações financeiras, foram realizados com a premissa da avaliação sobre histórico de vendas realizadas ou, (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos onde haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Provisão para distratos

As estimativas de distratos de vendas são contabilizadas no período e os custos incorridos correspondentes apropriados no resultado, são revertidos integralmente ao estoque de imóveis a comercializar.

Terrenos para futuras incorporações

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construção”, dentro da rubrica “Estoques de imóveis a comercializar”, quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado. O saldo do ágio (Mais valia sobre imóveis) correspondente à valorização de terrenos e dos encargos capitalizados, na Controladora, ficam registrados em “Investimentos” e em “Estoques de imóveis a comercializar” no consolidado.

Os testes de valor recuperável (impairment), conforme descritos na Nota explicativa nº 2.9d das demonstrações financeiras, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos onde haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2018, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Saldo Inicial	109	586	53.665	56.754
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	336	23.335	24.419
Distratos - Encargos financeiros apropriados	(29)	-	(36.650)	-
Total de encargos financeiros capitalizados no período	(29)	336	(13.315)	24.419
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	31	(813)	(6.767)	(27.508)
Total	111	109	33.583	53.665

7 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

As sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

A Companhia possui acordos de acionistas relativos às controladas com participação inferior a 100%. Em relação às deliberações da Administração dessas controladas, a Companhia tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria destas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2018 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

A Companhia não vem recebendo as Demonstrações contábeis e informações financeiras das investidas abaixo e, por este motivo, encontram-se em processo de negociação ou arbitragem junto a seus parceiros, responsáveis pela gestão das investidas. Os saldos destas investidas, apresentados no consolidado de 31 de dezembro de 2018, são assim resumidos:

SPEs:	Ativos	Passivos	Patrimônio	%PDG	%Sócio
Esperança	29.370	29.090	280	196	84
Torre de Ferrara	19.001	14.961	4.040	2.828	1.212
Torre de Rhodes	19.472	19.519	(47)	(33)	(14)
Gundel	86.267	78.607	7.660	5.362	2.298
Orion	70.170	53.943	16.227	11.359	4.868
Sub-total ¹	224.280	196.120	28.160	19.712	8.448
More Alphaville ²	2.436	7.406	(4.970)	(3.976)	(994)
Total	226.716	203.526	23.190	15.736	7.454

¹ As investidas relacionadas neste item estão envolvidas em litígios judiciais e arbitrais, necessários em decorrência da falta de transparência da parceira local na administração das SPE's investidas. Atualmente, há em curso:

- (i) Procedimento arbitral que tem como objeto apuração do valor das dívidas da parceira, com a controlada Agra, em relação aos investimentos realizados nas SPE's.
- (ii) Ação de execução de título extrajudicial movida pela parceira, contra as SPE's, com base no contrato de construção.
- (iii) Ação cautelar preparatória (que tramita em segredo de justiça) objetivando a destituição dos administradores atuais das SPE's e designação de Administrador Judicial; além de solicitar acesso total às informações financeiras e administrativas das SPE's. Apesar dos esforços (incluindo a judicialização da questão) ainda não foi possível à controlada Agra ter acesso às informações das SPE's.

² A Companhia continua em tratativas junto ao parceiro, desta investida, para obtenção das informações atualizadas.

As Demonstrações Financeiras das sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7b.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial
Demonstrações Financeiras em
31 dezembro de 2018

Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 31/12/2017	Aumentos / Integralizações ³	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial	Provisão para perda em investimentos ⁱ	Saldo em 31/12/2018
Investimentos em controladas								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	99,99%	0,01%	47.347	-	-	(28.438)	-	18.909
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	99,99%	0,01%	331.733	100.000	-	(48.829)	-	382.904
CHL LXVIII incorporações Ltda.	100,00%	0,00%	20.020	-	-	558	-	20.578
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.500	-	-	113	-	6.613
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	7.386	-	(517)	(120)	-	6.749
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	10.870	145	-	101	-	11.116
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	50.670	-	-	(2.964)	-	47.706
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.274	-	(5.432)	22	-	10.864
Gold Sao Paulo Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	5.224	-	-	52	-	5.276
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	2.469	6.531	(1)	(5)	-	8.994
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	99,99%	0,01%	158.935	-	(3)	26.153	-	185.085
Goldfarb PDG 5 Incorporações S/A	50,00%	50,00%	3.816	15.064	-	15	-	18.895
JLO Brooklin Empreendimento Imobiliario Spe Ltda.	100,00%	0,00%	20.837	-	(9.431)	162	-	11.568
LBC Empreendimento Imobiliario Spe	100,00%	0,00%	9.433	-	(3.631)	122	-	5.924
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	3.135	3.796	(584)	(3)	-	6.344
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	237.267	-	(144.840)	(1.402)	-	91.025
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	24.730	-	(13.545)	3.923	-	15.108
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	87	14.683	-	54	-	14.824
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	21.903	-	-	89	-	21.992
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	267.162	-	-	(3.207)	-	263.955
PDG LN 1 Incorporação E Empreendimento Imobiliário Lt	90,00%	10,00%	1.009	8.212	-	-	-	9.221
PDG LN 22 Incorporação E Empreendimento Imobiliário L	90,00%	10,00%	-	8.981	-	-	(23)	8.958
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	86,60%	13,40%	7.249	-	-	409	-	7.658
PDG LN 33 Incorporacao E Empreendimentos	80,00%	20,00%	6.036	-	-	196	-	6.232
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda	80,00%	20,00%	9.023	620	(3.638)	177	-	6.182
PDG Masb Empreendimento Imobiliario Spe Ltda.	50,00%	0,00%	7.689	-	-	(1.487)	-	6.202
PDG SP 15 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	22.170	4.268	(6.620)	18	-	19.836
PDG SP 2 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	21.000	1.074	(13.238)	(231)	-	8.605
PDG SP 6 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	21.263	-	(9.943)	191	-	11.511
PDG SP 7 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	24.204	-	-	(5.147)	-	19.057
PDG SP 9 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	25.694	4.154	(8.104)	45	-	21.789
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99%	0,01%	9.499	-	-	14.654	-	24.153
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99%	0,01%	-	280.614	-	1.746	(112.022)	170.338
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.374	-	-	258	-	20.632
ST XROCK 10 Desenvolvimento Imobiliário S/A.	99,99%	0,01%	7.257	-	(704)	110	-	6.663
Vital Palácio Miraflores Incorporadora Ltda.	78,15%	21,85%	9.721	-	(4.437)	23	-	5.307
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	38.173	1.715	(17.459)	1.168	-	23.597
Demais ¹			65.168	12.287	(104.619)	(257.749)	294.322	9.409
			1.541.327	462.144	(346.746)	(299.223)	182.277	1.539.779
Investimentos em coligadas								
API SPE 08 - Planejamento e Desenvolv. de Empr. Imobili	50,00%	0,00%	-	11.778	-	983	-	12.761
Malmequer Empreendimentos S/A	42,50%	0,00%	2.660	38	-	(33)	-	2.665
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	945	1.255	-	1.351	-	3.551
Demais ²			1.612	11	(652)	436	(124)	1.283
			5.217	13.082	(652)	2.737	(124)	20.260
Subtotal - participações societarias			1.546.544	475.226	(347.398)	(296.486)	182.153	1.560.039
Demais								
Intangível			5.280	85	(5.365)	-	-	-
Juros capitalizados			2.523	-	(2.523)	-	-	-
Subtotal - demais investimentos			7.803	85	(7.888)	-	-	-
Total dos investimentos			1.554.347	475.311	(355.286)	(296.486)	182.153	1.560.039

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2018.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2018.

³ Integralizações de capital com créditos de partes relacionadas.

i. Provisão para perdas em investimentos

A seguir, a abertura da movimentação da provisão para perdas em investimentos na Companhia, reclassificadas para o passivo não circulante.

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2017	2.127.006	8.494
Adições	305.326	-
Reversões	(123.049)	-
Investimentos em controladas	182.277	-
Adições	7	1.567
Reversões	(131)	(3.261)
Investimentos em coligadas	(124)	(1.694)
	182.153	(1.694)
Saldo em 31/12/2018	2.309.159	6.800

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

Consolidado									Saldo consolidado	
	% de Participação			Patrimônio	Resultado	Resultado de			Investimentos	Resultado de
Nome da empresa	Direta	Ativo	Passivo	Líquido	total do período	Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 31/12/2018	Investimentos em 31/12/2017	Equivalência em 31/12/2017
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	48.196	4.442	43.754	(2.908)	(872)	-	13.126	13.636	363
Schahin Borges De Figueiredo Incorporadora Ltda	30,00%	28.094	76	28.018	135	40	-	8.405	8.406	(40)
API SPE 08 - Planejamento e Desenvolvimento de F	50,00%	36.829	11.307	25.522	1.966	983	-	12.761	-	-
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Lt	30,00%	29.285	11.484	17.801	(6.073)	(1.822)	-	5.340	6.107	1.055
Demais investidas ¹		432.688	405.295	27.393	(13.489)	(3.461)	6.800	13.688	19.310	1.301
Total dos investimentos		575.092	432.604	142.488	(20.369)	(5.132)	6.800	53.320	47.459	2.679

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2018.

² Provisão para perdas em investimentos reclassificadas para o passivo não circulante na rubrica de "Outras obrigações".

c. Informações financeiras de controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

Consolidado em 31/12/2018									Saldo Consolidado	
							Resultado de	Patrimônio	Líquido de	
Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Não Controladores	não Controladores	Controladores	Resultado em
									31/12/2017	31/12/2017
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	30.426	1.742	28.684	382	122	9.179	8.721	602
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	112.185	216.971	(104.786)	10.766	1.507	(14.670)	(16.177)	(8.389)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	6.722	25.475	(18.753)	1.253	376	(5.626)	(6.002)	(294)
Ecolife Independência Empreendimentos Imobiliários	80,00%	20,00%	12.618	42.528	(29.910)	(3.036)	(607)	(5.982)	(6.038)	(63)
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	33.067	53.933	(20.866)	(2.972)	(1.486)	(10.433)	(8.629)	(1.317)
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	61.157	123.152	(61.995)	(25.012)	(5.002)	(12.399)	(7.396)	5.294
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	11.578	39.298	(27.720)	(168)	(34)	(5.544)	(5.511)	(2.178)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	61.301	122.716	(61.415)	(23.306)	(4.661)	(12.283)	(7.626)	(4.689)
Demais investimentos ¹			480.845	392.206	88.639	7.585	2.680	21.940	19.241	(1.624)
Total			809.899	1.018.021	(208.122)	(34.508)	(7.105)	(35.818)	(29.417)	(12.658)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2018

8 Imobilizado

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

Controladora					
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Saldo em 31.12.2016	848	379	4.209	705	6.141
. Adições	330	-	-	-	330
. Baixas	-	(317)	(28)	(705)	(1.050)
Saldo em 31.12.2017	1.178	62	4.181	-	5.421
Saldo em 31.12.2018	1.178	62	4.181	-	5.421

Controladora					
Depreciação:	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Saldo em 31.12.2016	(68)	(349)	(3.789)	(117)	(4.323)
. Depreciações	(112)	(15)	(173)	(42)	(342)
. Baixas	-	317	28	159	504
Saldo em 31.12.2017	(180)	(47)	(3.934)	-	(4.161)
. Depreciações	(998)	(15)	(17)	-	(1.030)
. Transferências	-	-	(230)	-	(230)
Saldo em 31.12.2018	(1.178)	(62)	(4.181)	-	(5.421)
Saldo residual em 31.12.2018	-	-	-	-	-
Saldo residual em 31.12.2017	998	15	247	-	1.260
Saldo residual em 31.12.2016	780	30	420	588	1.818

Custo:	Consolidado						Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Demais imobilizações	
Saldo em 31.12.2016	27.644	18.471	26.911	24.050	2.822	4.002	103.900
. Adições	357	-	-	-	-	-	357
. Baixas	(691)	(5.469)	(11.841)	(24.050)	(2.822)	(3.357)	(48.230)
Saldo em 31.12.2017	27.310	13.002	15.070	-	-	645	56.027
. Baixas	(13.539)	(1.644)	(3.233)	-	-	(576)	(18.992)
Saldo em 31.12.2018	13.771	11.358	11.837	-	-	69	37.035

Depreciação:	Consolidado						Total
	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros (ii)	Estande de vendas (i)	Demais imobilizações	
Saldo em 31.12.2016	(16.713)	(13.244)	(25.094)	(15.837)	(2.822)	(2.550)	(76.260)
. Depreciações	(2.684)	(1.566)	(698)	(837)	-	(176)	(5.961)
. Baixas	686	5.406	11.820	16.674	2.822	2.587	39.995
Saldo em 31.12.2017	(18.711)	(9.404)	(13.972)	-	-	(139)	(42.226)
. Depreciações	(8.618)	(3.922)	(682)	-	-	(285)	(13.507)
. Baixas	13.563	1.976	3.063	-	-	355	18.957
Saldo em 31.12.2018	(13.766)	(11.350)	(11.591)	-	-	(69)	(36.776)
Saldo residual em 31.12.2018	5	8	246	-	-	-	259
Saldo residual em 31.12.2017	8.599	3.598	1.098	-	-	506	13.801
Saldo residual em 31.12.2016	10.931	5.227	1.817	8.213	-	1.452	27.640

No primeiro trimestre de 2018, a Companhia ajustou a depreciação de alguns imobilizados com alto nível de desgaste e efetuou a baixa de imobilizados sucateados no valor de R\$ 18.419.

Teste de recuperabilidade (*impairment*) do Imobilizado

O Grupo (PDG) revisa anualmente a existência de indícios de recuperabilidade dos Ativos imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, o Grupo (PDG) analisa e constitui provisão para redução ao valor recuperável.

9 Intangível

Composição dos ágios por empresa	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda. (ii)	-	-	-	-
Agre Urbanismo S.A.	-	354	-	-
CHL Desenvolvimento Imobiliários S.A.	-	4.758	-	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	-	168	-	-
Total	-	5.280	-	-
Software e outros intangíveis	4.069	24.291	5.341	36.964
Subtotal	4.069	29.571	5.341	36.964
Realocação para Investimentos (Nota 7) (i)	-	(5.280)	-	-
Saldo final	4.069	24.291	5.341	36.964

- (i) Nas Informações de 31 de dezembro de 2017 esses Intangíveis estavam sendo apresentados inclusos nas rubricas de Investimentos, pois são intangíveis de empresas coligadas (Nota Explicativa nº 7).

a. Movimentação dos Ativos intangíveis

As movimentações dos ativos intangíveis nos períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 podem ser assim demonstradas:

	Controladora	Consolidado			
	Direito de uso de software	Direito de uso de software	Sub-total	Mais valia nos Investimentos	Total
Custo:					
Saldo em 31.12.2016	61.159	140.570	140.570	511.428	651.998
. Adições	181	181	181	-	181
. Baixas	-	(12.605)	(12.605)	-	(12.605)
Saldo em 31.12.2017	61.340	128.146	128.146	511.428	639.574
. Baixas	(1.797)	(30.534)	(30.534)	-	(30.534)
Saldo em 31.12.2018	59.543	97.612	97.612	511.428	609.040
Amortizações:					
Saldo em 31.12.2016	(29.699)	(86.377)	(86.377)	(457.937)	(544.314)
. Amortizações	(7.350)	(17.394)	(17.394)	-	(17.394)
. Baixas	-	12.589	12.589	(53.491)	(40.902)
Saldo em 31.12.2017	(37.049)	(91.182)	(91.182)	(511.428)	(602.610)
. Amortizações	(20.223)	(31.623)	(31.623)	-	(31.623)
. Baixas	1.798	30.534	30.534	-	30.534
Saldo em 31.12.2018	(55.474)	(92.271)	(92.271)	(511.428)	(603.699)
Saldo residual em 31.12.2018	4.069	5.341	5.341	-	5.341
Saldo residual em 31.12.2017	24.291	36.964	36.964	-	36.964
Saldo residual em 31.12.2016	31.460	54.193	54.193	53.491	107.684

b. Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “Software e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do software operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2018, foram amortizados R\$ 31.623 (31 de dezembro de 2017: R\$ 17.394) contabilizados no resultado da Companhia. O prazo de amortização do software foi avaliado em oito anos.

10 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

A Companhia realiza aportes nas suas investidas, destinados principalmente para viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, classificados como AFAC. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros e serão objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto à sua capitalização.

b. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, líquido de encargos sociais que sejam ônus da Companhia, para o ano de 2018, foi fixado em até R\$ 21.582 (31 de dezembro de 2017: R\$ 20.514), para a remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta

dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

O montante da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o período findo em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	1.320	1.767
Conselho Fiscal	312	280
Diretoria Estatutária	2.054	2.042
Encargos	756	1.143
	4.442	5.232
Benefícios		
Diretoria Estatutária	38	56
	38	56
Remuneração variável		
Bônus de retenção	7.567	1.752
Encargos	2.785	645
	10.352	2.397
Total fixa e variável	14.832	7.685
Baseada em ações	-	37
Total Geral	14.832	7.722

A remuneração variável da Administração é composta por participação nos resultados e estes são usualmente provisionados durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento. A remuneração baseada em ações representa a apropriação ao resultado do exercício da despesa apurada nas outorgas em circulação (Nota explicativa nº 22).

A Companhia, com base no item 8 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 01/2013, emitido em 8 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas:

- (i) Não possui benefícios de curto prazo a empregados e administradores;
- (ii) Não possui benefícios pós-emprego;
- (iii) Não possui outros benefícios de longo prazo;
- (iv) Não possui benefícios de rescisão de contrato de trabalho; e
- (v) Possui remuneração baseada em ações.

c. *Avais e garantias*

A Companhia totaliza R\$ 826.419 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2018 (2017: R\$ 1.134.939). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

d. Saldos com partes relacionadas:

Os saldos e as transações, de circulante e não circulante, com partes relacionadas estão demonstrados abaixo:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Circulante:				
Contratos de mútuo	5.162	3.377	7.523	27.004
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	42.589	67.891
Assunção de dívidas a receber	1.497.209	1.506.029	4.389	-
	<u>1.497.209</u>	<u>1.506.029</u>	<u>46.978</u>	<u>67.891</u>
	<u>1.502.371</u>	<u>1.509.406</u>	<u>54.501</u>	<u>94.895</u>
Passivo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	6.818	5.666
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	195	8.082
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.013</u>	<u>13.748</u>
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	738.998	252.916	66.964	100.357
	<u>738.998</u>	<u>252.916</u>	<u>73.977</u>	<u>114.105</u>

Os direitos com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e, exceto pelos contratos de mútuo, não têm incidência de encargos. As operações de mútuo e de saldos a receber ou a pagar de controladas e conta corrente com parceiros nos empreendimentos foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

As operações de assunção de dívida foram realizadas com as investidas integrantes do plano de recuperação judicial do Grupo (PDG), conforme previsto no plano e, como condição para viabilização de sua operacionalização.

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

As operações e negócios com partes relacionadas são realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes. De acordo com o artigo 15 de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração (“CA”) deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia. As reuniões do CA realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do CA e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia possui contrato de consultoria com membro do conselho de administração. O contrato com a PGB – Persona Global Consultoria Empresarial Ltda. foi firmado em 26 de julho de 2018 e possui vigência de seis meses. O montante total do contrato foi de R\$78 e o saldo a pagar no final deste exercício é de R\$13.

11 Empréstimos e financiamentos

A Companhia reduz a exposição de caixa de cada empreendimento através do uso de recursos de terceiros no financiamento/apoio à construção, firmados nas condições do Sistema Financeiro Habitacional e de linhas de capital de giro oferecidas por instituições financeiras de primeira linha.

Conforme Nota explicativa nº 12.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial.

A Companhia registrou multa e juros para alguns contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2018	2017		
Capital de Giro/ SFI	359.191	351.723	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas, ações e imóveis/ Aval/ Hipoteca / Cessão fiduciária de Direitos Creditórios
Total	359.191	351.723		
Parcela circulante	359.191	351.723		
Total	359.191	351.723		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2018	2017		
SFH	774.230	731.832	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança
Capital de Giro/ SFI	359.191	351.723	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Finep/Finame	6.065	5.250	PRÉ 5,50% até 8,70% e IPCA 1,53%	Aval PDG - DIP NOBIS
Total	1.139.486	1.088.805		
Parcela circulante	1.139.486	1.088.805		
Total	1.139.486	1.088.805		

12 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures a pagar

Conforme Nota explicativa nº 2.4.2a efetuamos a reclassificação para o passivo circulante das CCBs e Debêntures a pagar que possuem cláusulas restritivas à situação de recuperação judicial.

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
3ª Série da 1ª Emissão	1.348	1.437	1.348	1.437
4ª Série da 1ª Emissão	515	718	515	718
15ª Série da 1ª Emissão	333.002	314.971	333.002	314.971
3ª Série da 3ª Emissão ¹	-	-	3.057	-
5ª Série da 3ª Emissão	15.918	14.088	15.918	14.088
7ª Série da 3ª Emissão	12.913	13.476	12.913	13.476
25ª Série da 1ª Emissão	62.149	87.365	62.149	87.365
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	35.200	30.648
27ª Série da 1ª Emissão	107.410	98.847	107.410	98.847
28ª Série da 1ª Emissão	116.682	93.918	116.682	93.918
Outras emissões por CCB	296.649	309.646	300.825	312.278
Sub-Total Corporativo	946.586	934.466	989.019	967.746
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	39.661	31.433
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	15.325	16.507
24ª Série da 1ª Emissão	125.402	99.386	125.402	99.385
Sub-Total CCB Apoio à produção	125.402	99.386	180.388	147.325
Total	1.071.988	1.033.852	1.169.407	1.115.071
Parcela circulante	1.071.988	1.033.852	1.169.407	1.115.071
Total	1.071.988	1.033.852	1.169.407	1.115.071

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- a) Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- b) Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- c) Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

b. Debêntures a pagar

As principais características das debêntures a pagar emitidas pela Companhia e controladas podem ser assim demonstradas:

Controladora												
Debêntures ¹	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	04/07/2020	Quirografia	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
7ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Real	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Irregular	10	Quotas
9ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	08/06/2016	30/06/2019	Quirografia	120 % CDI	1.000	30.000	30.000	Única	1	Sem Garantia
10ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	01/07/2016	30/06/2019	Quirografia	120 % CDI	1.000	20.000	20.000	Única	1	Sem Garantia
11ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
Apoio Produção												
5ª emissão ²	Não Conversíveis	Pública	23/09/2010	01/03/2017	Real	TR + 9,35% a.a.	1.000	600	600	Semestral	1	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas

¹ Debêntures consideradas integralmente, ou parcialmente (parte extraconcursal), no plano de recuperação judicial da Companhia.

² Devido ao não pagamento dos juros remuneratórios, ficou caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures.

Os saldos das Debêntures a pagar da Companhia em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 são assim demonstrados:

	Apoio à produção	Corporativo						
	5ª emissão	1ª emissão	4ª emissão	7ª emissão	9ª emissão	10ª emissão	11ª emissão	Total
a) <u>Debêntures a Pagar</u>								
Saldo em 31/12/2016	140.864	314.040	262.116	211.642	34.609	21.389	598.363	1.583.023
(+) Captação	-	-	-	-	18.000	30.000	-	48.000
(+/-) Atualização	31.786	74.837	62.492	53.154	16.137	(7.441)	142.651	373.616
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	(1.347)	-	-	-	-	-	-	(1.347)
(-) Reclassificação - recuperação judicial	-	(384.208)	(320.122)	-	(68.746)	(43.948)	(732.151)	(1.549.175)
Saldo em 31/12/2017	171.303	4.669	4.486	264.796	-	-	8.863	454.117
(+/-) Atualização	23.756	981	943	49.359	-	-	1.864	76.903
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	(63.200)	-	-	-	-	-	-	(63.200)
Saldo em 31/12/2018	131.859	5.650	5.429	314.155	-	-	10.727	467.820
b) <u>Gastos com Emissão</u>								
Saldo em 31/12/2016	-	(1.039)	-	(1.018)	-	-	-	(2.057)
(-) Amortização dos Gastos	-	1.039	-	1.018	-	-	-	2.057
Saldo em 31/12/2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo líquido em 31/12/2018	131.859	5.650	5.429	314.155	-	-	10.727	467.820
Parcela Circulante	131.859	5.650	5.429	314.155	-	-	10.727	467.820
Total	131.859	5.650	5.429	314.155	-	-	10.727	467.820
Saldo líquido em 31/12/2017	171.303	4.669	4.486	264.796	-	-	8.863	454.117
Parcela Circulante	171.303	4.669	4.486	264.796	-	-	8.863	454.117
Total	171.303	4.669	4.486	264.796	-	-	8.863	454.117

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

c. Cláusulas Contratuais Restritivas (“Covenants”) de Dívidas

A Companhia e suas controladas possuem contratos de Empréstimos, SFH, Debêntures e CCBs, com Covenants normalmente aplicáveis a esses tipos de operação, relacionadas à restrição de Recuperação judicial do Grupo e ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2018:

- Índices de EBIT Ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.
- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- Cláusulas Contratuais Restritivas (*Covenants*).

A Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência

de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

O pedido de recuperação judicial, apresentado no exercício de 2017 pelo Grupo (PDG), também fez com que todas as dívidas que possuem este *Covenants*, de restrição à recuperação judicial, apresentassem vencimento antecipado.

O CPC 26 determina que quando a entidade quebrar um acordo contratual (*covenant*) de um empréstimo de longo prazo ao término, ou antes, do término do período de reporte, tornando o passivo vencido e pagável à ordem do credor, o passivo deve ser classificado como circulante mesmo que o credor tenha concordado, após a data do balanço e antes da data da autorização para emissão das demonstrações financeiras, em não exigir pagamento antecipado como consequência da quebra do *covenant*. O passivo deve ser classificado como circulante porque, à data do balanço, a entidade não tem o direito incondicional de diferir a sua liquidação durante pelo menos doze meses após essa data.

Desta forma, a Companhia efetuou a reclassificação para o passivo circulante destas dívidas, assim como as dívidas vinculadas ao vencimento antecipado destas.

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto a seus credores e sua liquidação será realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da RJ, poderá pleitear sua habilitação no plano de RJ e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota explicativa nº 13.b).

13 Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

Conforme mencionado na nota explicativa “1 - Contexto Operacional”, a Companhia obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores de 30 de novembro de 2017, pela maioria dos credores inscritos no Pedido de Recuperação Judicial, sendo esta aprovação homologada em decisão proferida em 06/12/2017 e, publicada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo na mesma data.

a. *Opção de recebimento dos credores e apuração dos valores a pagar*

Com a homologação o Grupo (PDG) procedeu à centralização das dívidas na controladora, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

b. *Valor justo da dívida com credores*

Conforme definição do CPC 38 sobre Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Companhia deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do período de apuração.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (*inputs*) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento (entre 8,40% a 14,85%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia.

Os valores a pagar e a composição por ano de vencimento são assim demonstrados:

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo após opções credores	Correção monetária	Saldo a pagar em 31/12/2017	Correção monetária	Pagamentos	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2018
Trabalhista											
Classe I	Única	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	38.727	160	38.887	-	(23.793)	(1.028)	14.066 ⁵
					38.727	160	38.887	-	(23.793)	(1.028)	14.066
Com garantia real											
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	321.981	1.353	323.334	14.734	-	-	338.068
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	95.651	484	96.135	5.381	-	-	101.516
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	143.416	970	144.386	11.084	-	-	155.470
Classe II ⁴	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	155.248	-	155.248	-	-	(32.602)	122.646
					716.296	2.807	719.103	31.199	-	(32.602)	717.700
Quirografário											
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	64.330	266	64.596	-	(66.016)	2.920	1.500 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	67.137	277	67.414	-	(63.335)	236	4.315 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	400.143	1.681	401.824	18.085	-	226	420.135
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	102.865	608	103.473	6.726	-	(1.949)	108.250
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	1.662.213	6.868	1.669.081	-	-	(49.484)	1.619.597
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	702.779	-	702.779	-	-	-	702.779
					2.999.467	9.700	3.009.167	24.811	(129.351)	(48.051)	2.856.576
ME/EPP											
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	1.556	6	1.562	-	(1.497)	(5)	60 ⁵
Classe IV ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	10.811	45	10.856	-	(10.854)	(2)	-
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	41.386	171	41.557	-	-	(4)	41.553
					53.753	222	53.975	-	(12.351)	(11)	41.613
Total geral à pagar:					3.808.243	12.889	3.821.132	56.010	(165.495)	(81.692)	3.629.955
Ajuste para o valor justo							(2.983.354)	-	-	44.608	(2.938.746)
Encargos							-	53.563	-	-	53.563
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:							837.778	109.573	(165.495)	(37.084)	744.772
Parcela circulante							178.834	4.481	(165.495)	2.121	19.941
Parcela não circulante							658.944	105.092	-	(39.205)	724.831
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:							837.778	109.573	(165.495)	(37.084)	744.772
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:					Saldo após opções credores	Correção monetária	Saldo a pagar em 31/12/2017	Correção monetária	Pagamentos	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2018
2018					182.561	754	183.315	-	(165.495)	2.121	19.941
2032					1.219.304	5.096	1.224.400	56.010	-	(34.325)	1.246.085
2037					1.703.599	7.039	1.710.638	-	-	(49.488)	1.661.150
2042					702.779	-	702.779	-	-	-	702.779
Total					3.808.243	12.889	3.821.132	56.010	(165.495)	(81.692)	3.629.955

obs:

¹ Opção B: dívida a ser quitada com ações da Companhia.

² Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.

³ Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.

⁴ Opção B (i): dívida a ser quitada com dação de Ativos.

⁵ Pendentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.

c. Quitação de dívida com ações da companhia

Conforme deliberado na AGE de 15 de março de 2018 e homologado na Reunião do CA em 15 de junho de 2018, o pagamento aos credores integrantes das classes III e IV, tal como definido no plano de RJ, que optaram pela conversão de seus créditos em ações da Companhia e que estavam elegíveis para esta opção, tiveram sua quitação mediante correspondente subscrição privada de novas ações da Companhia.

14 Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, como segue:

	Consolidado	
	2018	2017
Numerários - lançados	1.993	2.042
Numerários - a lançar	634	15.826
Vinculados a VGV - lançados	11.246	15.118
Vinculados a VGV - a lançar	8.938	22.297
Total	22.811	55.283
Parcela circulante	11.482	12.738
Parcela não circulante	11.329	42.545
Total	22.811	55.283

As permutas financeiras têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sua liquidação com o permutante do terreno ocorre concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e juros que variam entre 6% e 12% ao ano.

Os valores de obrigações de aquisições de imóveis da parcela não circulante têm a seguinte composição por vencimento:

Ano	Consolidado	
	2018	2017
2019	-	8.182
2020	3.236	10.776
2021	2.115	5.390
2022 em diante	5.978	18.197
Total	11.329	42.545

15 Obrigações tributárias

A Instrução Normativa SRF nº 84/1979 (Atividade de Incorporação e Venda de Imóveis) permite que, para fins fiscais, a Companhia realize o pagamento do imposto à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado o ativo ou o passivo de imposto diferido a recolher com base na diferença entre o lucro reconhecido nas Demonstrações Financeiras e o imposto corrente (“pagável”), de acordo com o regime de caixa.

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social sobre o lucro, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 3.241.935 (31 de dezembro de 2017: R\$ 2.804.188).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Tributos parcelados (a)	383	4.108	11.170	10.410
Impostos a recolher	197	120	16.474	20.241
Total	580	4.228	27.644	30.651
Parcela Circulante	580	3.642	21.243	29.033
Parcela Não Circulante	-	586	6.401	1.618
Total	580	4.228	27.644	30.651

a. *Tributos parcelados*

A Companhia e algumas controladas aderiram em 2017 ao Programa de Regularização Tributária (“PRT”) e ao Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”).

Os programas possibilitaram, entre outras opções, a utilização do pagamento em espécie de 5% (cinco por cento) da dívida em cinco prestações, mensais e sucessivas, de agosto a dezembro de 2017, além do saldo da dívida ser deduzido em 50% para multa e 90% para os juros; o saldo remanescente pode ser liquidado com utilização de créditos de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL.

A utilização de crédito fiscal decorrente de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL possibilitou ao Grupo (PDG), o registro de crédito no resultado, ao final de 31 de dezembro de 2017, no montante de R\$ 235.624, na rubrica de resultado “Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro – Diferido” e, na rubrica de despesas financeiras, o crédito de R\$ 87.573 referente à redução de multas e juros.

A Companhia e suas investidas consolidaram em dezembro de 2018 as informações finais do PERT e PRT, através do programa disponibilizado pela Receita Federal do Brasil, e aguarda junto a esta autarquia a homologação final destes programas.

A Companhia acumula parcelamentos de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Programa de Regularização Tributária:				
- IRPJ e CSL	383	4.108	8.071	8.695
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	1.075	309
- PIS e COFINS	-	-	1.757	546
- ISS	-	-	267	860
Total	383	4.108	11.170	10.410
Parcela Circulante	383	3.522	4.769	8.792
Parcela Não Circulante	-	586	6.401	1.618
Total	383	4.108	11.170	10.410

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	4.108	284	10.410	28.865
(-) Ajuste aos saldos iniciais	-	(284)	-	(3.420)
(-) Migração do parcelamento Ordinário para o PRT	-	-	-	(25.909)
(+) Novos parcelamentos:				
. Programa de Regularização Tributária (PRT/PERT) ¹	-	29.681	-	350.951
. Parcelamento Ordinário			5.183	1.049
(+) Atualização (Selic)	-	114	478	1.659
(-) Pagamentos	(3.725)	(3.061)	(4.901)	(19.588)
Saldos parcelados	383	26.734	11.170	333.607
(-) Pagamento com Prejuízo Fiscal ²	-	(22.561)	-	(235.624)
(-) Redução Multa/Juros ²	-	(65)	-	(87.573)
Saldos à pagar	383	4.108	11.170	10.410

¹ A exclusão da adesão ao parcelamento ocorrerá na falta de pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas ou 6 (seis) alternadas para as empresas que estão no PRT. Na hipótese de exclusão do PRT será apurado o saldo devedor deduzindo os valores pagos em espécie, com acréscimos legais até a data da rescisão.

² Quitação sujeita à homologação da Receita Federal do Brasil

b. Ativos e passivos fiscais diferidos

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.8b, das demonstrações financeiras.

i. Composição dos Ativos fiscais diferidos

Tributo	Consolidado	
	2018	2017
IRPJ e CSLL	2.254	6.251
PIS e COFINS	2.552	7.306
Total	4.806	13.557

ii. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
IRPJ	734.215	746.010	741.774	769.237
CSLL	264.317	268.565	266.944	278.142
IR e CS	998.532	1.014.575	1.008.718	1.047.379
PIS e COFINS	711	909	11.387	25.897
Total	999.243	1.015.484	1.020.105	1.073.276
Parcela Circulante	711	2.667	8.166	20.958
Parcela Não Circulante	998.532	1.012.817	1.011.939	1.052.318
Total	999.243	1.015.484	1.020.105	1.073.276

O saldo da Companhia de IRPJ e CS a título de imposto diferido são referentes à tributação de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota explicativa nº 13.b).

c. Despesas com imposto de renda e contribuição social

A maioria das SPes é optante pelo regime de tributação do Lucro Presumido ou RET, no qual a base tributária é a receita de vendas dos empreendimentos, portanto, independentemente do resultado, existe uma tributação a alíquotas médias de 3,08% e 1,92%, respectivamente, sobre a receita de venda.

As despesas consolidadas de imposto de renda e contribuição social se resumem como segue:

	Controladora	
	2018	2017
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(854.953)	1.090.338
Aliquota nominal	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL:	290.684	(370.715)
Efeito da alíquota nominal sobre: (+/-)		
Equivalência Patrimonial	(100.805)	(502.773)
Adições e Exclusões temporárias	2.380	11.603
Adições e Exclusões permanentes	(11.184)	(87.253)
Créditos fiscais não constituídos (*)	(165.032)	(64.172)
Crédito Fiscal constituído (**)	-	96.063
Efeito do ganho tributário na adoção do regime do Lucro Presumido ou RET	-	130
Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social:	16.043	(917.117)
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(7)	1.605
Diferido	16.050	(918.722)
	16.043	(917.117)

	Consolidado	
	2018	2017
Receita de Incorporação Imobiliária	133.755	432.107
Alíquota Nominal	1,92%	1,92%
Regime Especial de Tributação (RET)	(2.568)	(8.296)
Receita de Incorporação Imobiliária	265.317	335.119
Alíquota Nominal	3,08%	3,08%
Lucro Presumido	(8.172)	(10.322)
Demais Receitas (***)	(5.378)	(3.011)
Total de IRPJ/CSLL - Lucro Presumido	(13.550)	(13.333)
IRPJ/CSLL - Controladas (RET + Lucro Presumido)	(16.118)	(21.629)
IRPJ/CSLL - Controladora	16.043	(917.118)
Crédito Fiscal Constituído nas Controladas (**)	-	139.561
Outros	23.651	6.911
Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social:	23.576	(792.275)
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(14.794)	(20.432)
Diferido	38.370	(771.843)
	23.576	(792.275)

(*) Refere-se a saldos de prejuízos fiscais não constabilizados

(**) Refere-se a constituição de crédito utilizado no PRT

(***) Demais receitas tributadas a alíquota de 34%

16 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento, adiantamentos de clientes e provisão para distratos a pagar

a. Receita de vendas, custos e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	2018	2017
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
a) Receita de vendas contratadas	1.459.020	1.445.438
b) Receita de vendas apropriadas	(952.438)	(948.319)
	506.582	497.119
c) Efeito da provisão para distratos	(77.965)	-
Receita de vendas a apropriar	428.617	497.119
2) Receita de indenização nos distratos	9.214	-
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	234.249	-
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(1.180.190)	(1.152.304)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	783.165	767.814
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(86.850)	(56.208)
iv) Encargos financeiros apropriados	71.416	44.223
	(412.459)	(396.475)
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	162.485	-
ii) Distratos - custos apropriados	(108.319)	-
iii) Distratos - encargos financeiros apropriados	(16.744)	-
	37.422	-
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(375.037)	(396.475)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(342.859)	(384.490)
6) Resultado das vendas a apropriar		
Receita de vendas a apropriar (1)	428.617	497.119
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(342.859)	(384.490)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(9.223)	(10.979)
Resultado bruto	76.535	101.650
Margem bruta	18%	20%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	66%	67%
Empreendimentos em construção e concluídos		
1) Custos orçados a apropriar em estoque		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(841.221)	(809.516)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	421.286	423.359
ii) Encargos financeiros a apropriar	15.434	11.985
	436.720	435.344
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para efeito dos distratos)	(404.501)	(374.172)
c) Distratos - custos a apropriar	(37.520)	-
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(16.646)	-
	(54.166)	-
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para efeito dos distratos)	(458.667)	(374.172)
2) Provisão para distratos (no Passivo)		
a) Ajuste em receitas apropriadas	716.946	578.225
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(575.479)	(531.011)
c) Receita indenização por distratos	(36.135)	(9.296)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	1.088	-
	106.420	37.918
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	32.882	-
Provisão para distratos a pagar	139.302	37.918

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10, apresentado nestas demonstrações financeiras. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2018, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

b. Adiantamentos de clientes e provisão de distrato a pagar

O montante classificado na rubrica “Adiantamento de clientes”, no passivo circulante e não circulante contempla os valores recebidos de clientes, que ainda não tiveram a receita apropriada ao resultado, as receitas de permutas na aquisição de terrenos, o valor de provisão de distrato a pagar, apurado na expectativa de distratos a incorrer com clientes de unidade imobiliária, e contas a pagar com distratos incorridos. A composição é assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Permuta física - lançados	-	-	94.350	83.041
Permuta física - a lançar	-	-	16.505	28.642
Recebimento de clientes	-	34	66.765	73.339
Subtotal	-	34	177.620	185.022
Distratos incorridos a pagar	1.299	1.213	47.242	37.918
Provisão de distratos a pagar	63	-	139.303	-
Subtotal	1.362	1.213	186.545	37.918
Total	1.362	1.247	364.165	222.940
Parcela circulante	1.362	1.247	332.635	187.631
Parcela não circulante	-	-	31.530	35.309
Total	1.362	1.247	364.165	222.940

17 Provisões para contingências diversas

As provisões para contingências apresentam saldos com expectativa de desembolso para processos judiciais, garantias após entrega de empreendimentos e multas por atrasos na entrega de empreendimentos. A composição é assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Provisão para contingências jurídicas (a)	28.135	35.840	649.493	575.331
Garantia após entrega do empreendimento (b)	1.052	618	129.022	87.796
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	71.977	1.731
Total	29.187	36.458	850.492	664.858
Parcela circulante	2.403	11.050	142.193	100.007
Parcela não circulante	26.784	25.408	708.299	564.851
Total	29.187	36.458	850.492	664.858

a. Provisão para contingências jurídicas

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e demandas administrativas perante tribunais e órgãos governamentais de natureza civil, trabalhista e tributária, decorrentes do curso normal de seus negócios. A provisão para contingências da Companhia e divulgação dos processos classificados como possíveis são majoritariamente formadas por essas controladas.

As causas de natureza trabalhista compreendem majoritariamente reclamações trabalhistas de ex-funcionários de empresas terceirizadas e, num percentual menor, reclamações trabalhistas de ex-funcionários da Companhia. Estas demandas requerem, sobretudo, reconhecimento de vínculo e pagamento de horas extras e recolhimento de encargos sociais, dentre outros.

As causas cíveis compreendem majoritariamente discussões relacionadas aos consumidores, envolvendo principalmente indenizações pelo atraso na entrega dos empreendimentos imobiliários, rescisões contratuais, questionamentos sobre índices de correção, e em percentual menor ações de reparos de vícios construtivos.

As causas tributárias compreendem majoritariamente discussões relacionadas a impostos, envolvendo principalmente a incidência de impostos sobre a renda e multas lavradas em processos de fiscalização.

A provisão para contingências foi constituída considerando a avaliação da probabilidade de perda pelos assessores jurídicos e estão registradas na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”, na demonstração de resultado da Companhia.

A movimentação das provisões para contingências, com estimativa de perda provável, da Companhia e suas controladas é assim apresentada:

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2016	25.967	26.520	22.736	75.223
Adições	8.117	56	20.638	28.811
Reversões	(9.193)	(25.980)	(10.616)	(45.789)
Reclassificação	(4.726)	-	(17.679)	(22.405)
Saldo em 31/12/2017	20.165	596	15.079	35.840
Adições	6.796	4.400	8.773	19.969
Reversões	(13.916)	(417)	(13.341)	(27.674)
Saldo em 31/12/2018	13.045	4.579	10.511	28.135

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2016	98.867	27.010	931.303	1.057.180
Adições	32.017	207.354	768.981	1.008.352
Reversões	(17.360)	(130.712)	(607.338)	(755.410)
Reclassificação	(22.896)	-	(711.895)	(734.791)
Saldo em 31/12/2017	90.628	103.652	381.051	575.331
Adições	47.361	27.114	250.215	324.690
Reversões	(73.712)	(10.408)	(166.408)	(250.528)
Saldo em 31/12/2018	64.277	120.358	464.858	649.493

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de dezembro de 2018, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- ¹ Parcela não circulante – pós pedido de RJ: estimativa de valores, não elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido após fevereiro de 2017, ou seja, após o período de RJ;
- ² Parcela não circulante – antes do pedido de RJ: estimativa de valores, elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido antes de fevereiro de 2017, ou seja, antes do pedido de RJ. Nesta situação, as liquidações dos processos judiciais após o julgamento serão quitadas nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota explicativa nº 13b).
- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

A Administração, com base na opinião de seus assessores jurídicos, entende que a provisão para contingências constituída é suficiente para cobrir perdas prováveis com processos judiciais e diferenças na apuração de questões tributárias, conforme apresentado a seguir:

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Trabalhistas	13.045	20.165	64.277	90.628
Tributárias	4.579	596	120.358	103.652
Cíveis	10.511	15.079	464.858	381.051
Total	28.135	35.840	649.493	575.331
Parcela circulante	2.301	10.944	53.125	47.058
¹ Parcela não circulante - pós RJ	266	3	6.912	97.165
² Parcela não circulante - antes RJ	20.989	24.486	495.581	327.646
³ Parcela não Circulante - Tributária	4.579	407	93.875	103.462
Total	28.135	35.840	649.493	575.331

As causas com chance de perdas, consideradas “possíveis” pelos assessores jurídicos da Companhia, são compostas por:

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Trabalhistas	61.906	71.091	210.452	240.501
Tributárias	170.824	177.819	322.109	297.519
Cíveis	5.814	15.001	278.526	171.907
Total	238.544	263.911	811.087	709.927
Parcela Circulante	305	-	3.370	-
¹ Parcela não circulante - pós RJ	4.478	150	46.158	22.068
² Parcela não circulante - antes RJ	62.937	85.942	439.450	390.340
³ Parcela não Circulante - Tributária	170.824	177.819	322.109	297.519
Total	238.544	263.911	811.087	709.927

As causas tributárias contemplam, principalmente, defesa da Companhia ao auto de infração, lavrado em janeiro de 2017, no montante de R\$ 158.752, referente à IOF supostamente incidentes sobre recursos movimentados entre a Companhia e suas investidas, a título de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no ano de 2012.

Em janeiro de 2017, a Companhia tomou ciência de auto de infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual consta a cobrança de R\$ 3.629.203, referente a tributos (IRPJ, CSLL, IRRF, PIS e COFINS, além de juros e multa) supostamente incidentes sobre recursos creditados nas contas correntes bancárias da Companhia no ano calendário de 2012. A Companhia e seus assessores jurídicos entendem que os recursos creditados questionados pela autoridade fiscal – que incluíam, dentre outros, recursos captados pela Companhia em aumento de capital e emissão de outros valores mobiliários – não eram sujeitos à incidência de referidos tributos. A PDG salienta que, na opinião dos advogados da Companhia, o risco de perda decorrente do referido procedimento fiscal é considerado como remoto.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nestas demonstrações financeiras na Nota Explicativa nº. 2.8.a, representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Provisão para Garantia ¹	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Parcela circulante	102	106	17.091	51.218
Parcela não circulante	950	512	111.931	36.578
Total provisão	1.052	618	129.022	87.796

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

O montante da provisão considera a expectativa com possíveis gastos por multas contratuais a clientes que tiveram suas unidades entregues após prazo contratual definido no momento inicial da venda.

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia está representado em 31 de dezembro de 2018 por 80.669.550 (oitenta milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, quinhentos e cinquenta) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 5.044.270.

O aumento de capital de R\$ 74.190, homologado em 15/06/2018 através de Reunião de Conselho de Administração (CA), foi realizado por subscrição privada de novas ações, no montante de 31.476.993 (trinta e um milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, novecentos e noventa e três), O aumento foi realizado com a capitalização de:

- 31.406.848 (trinta e um milhões, quatrocentos e seis mil, oitocentos e quarenta e oito) ações relacionadas a créditos detidos contra a Companhia, de titularidade dos credores concursais, integrantes das classes III e IV (credores quirografários e credores ME/EPP);
- 70.145 (setenta mil, cento e quarenta e cinco) ações pelos acionistas da Companhia, após 30 de

abril de 2018, quando se encerrou o prazo para exercício do direito de preferência pelos acionistas da Companhia. As importâncias pagas foram distribuídas de forma proporcional aos titulares dos créditos capitalizados.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2016	49.192.557	4.970.080	(52.237)	4.917.843
Saldo em 31/12/2017	49.192.557	4.970.080	(52.237)	4.917.843
Aumento de capital	31.476.993	74.190	-	74.190
Saldo em 31/12/2018	80.669.550	5.044.270	(52.237)	4.992.033

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 50.000.000 (cinquenta milhões) ações ordinárias. Referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo CA. As deliberações do CA que aprovarem tais emissões de ações fixarão as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, forma e as condições de integralização.

Até 31 de dezembro de 2018, o total de ações emitidas pelo CA era de 13.421.622 (treze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, seiscentos e vinte e duas) ações ordinárias.

Em AGE realizada no dia 12/12/2018 foi deliberado o grupamento das ações da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação. As ações da Companhia passaram a ser negociadas grupadas a partir de 14/01/2019.

b. Lucro ou prejuízo por ação

A seguir estão reconciliados os lucros ou prejuízos e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o prejuízo por ação básico e diluído da controladora e do consolidado.

	2018	2017
Lucro/ Prejuízo por ação básico		
Lucro/ Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(838.910)	173.221
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	51.802	49.192
Lucro/ Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(16,19455)	3,52132
Lucro/ Prejuízo por ação diluído		
Lucro/ Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(838.910)	173.221
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	51.802	49.192
Lucro/ Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(16,19455)	3,52132

O potencial incremento de ações ordinárias em virtude do aumento de capital por conversão de debêntures, integralização de bônus de subscrição ou *stock options* não foi considerado face existência de prejuízo acumulado e maior valor das opções frente ao valor de mercado das ações da Companhia.

19 Instrumentos financeiros

Adoção inicial do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros inclui novas regras referente a classificação e mensuração de ativos financeiros, redução ao valor recuperável e os novos princípios de contabilização de hedge. As políticas contábeis aplicadas nestas demonstrações financeiras são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017, com exceção para a adoção do novo pronunciamento em questão. Sendo assim, as mudanças nas políticas contábeis serão refletidas nestas demonstrações financeiras.

O efeito da aplicação dessa norma afeta, pelo modelo de negócio da Companhia, a um possível aumento das perdas por redução ao valor recuperável do contas a receber das vendas de imóveis, relacionado com a projeção de risco sobre distratos da carteira adimplente. Na avaliação efetuada pela Companhia tais efeitos não são significativos nas Informações Financeiras Intermediárias e em suas respectivas bases de comparação.

Adicionalmente o CPC 48 mudou a definição das categorias de mensuração dos instrumentos financeiros (Nota explicativa 19(a)). As novas categorias de mensuração não geraram impactos na mensuração dos instrumentos financeiros da Companhia.

A Companhia não possuía em 31 de dezembro de 2017 e nem possui em 31 de dezembro de 2018, operações de hedge.

a. Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Empréstimos e financiamentos”, “Cédulas de Crédito Bancário” e “Debêntures a pagar”, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4 apresentada nestas demonstrações financeiras.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Em relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 31 de dezembro de 2018 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, à rentabilidade e à segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação	
		2018	2017	2018	2017	Antes IFRS 9	Após IFRS 9
Ativos financeiros							
Caixa e equivalentes de caixa	4a	755	1.199	128.274	144.784	Valor justo por resultado	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	97	2.396	9.967	67.911	Valor justo por resultado	Custo amortizado
Contas a receber	5	9.073	4.882	461.333	850.339	Recebíveis e empréstimos	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.502.371	1.509.406	54.501	94.895	Recebíveis e empréstimos	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		1.512.296	1.517.883	654.075	1.157.929		
Passivos financeiros							
Fornecedores		49.820	6.436	147.620	115.592	Passivos financeiros	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	359.191	351.723	1.139.486	1.088.805	Passivos financeiros	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.071.988	1.033.852	1.169.407	1.115.071	Passivos financeiros	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	467.820	454.117	467.820	454.117	Passivos financeiros	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	744.772	837.778	744.772	837.778	Valor justo por resultado	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	22.811	55.283	Passivos financeiros	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	738.998	252.916	73.977	114.105	Passivos financeiros	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	1.304	14.331	Passivos financeiros	Custo amortizado
Outras obrigações		292.108	2.367.763	413.927	415.621	Passivos financeiros	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		3.724.697	5.304.585	4.181.124	4.210.703		

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2018 e 2017 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

b. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo, substancialmente: às variações da taxa CDI que remunera suas Aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e com Compromissos de Recompra Lastreadas em Debêntures contratadas em Reais (R\$); e aos juros sobre os Mútuos a receber, classificados em Créditos com partes relacionadas, contratados a IGPM + 12% a 18% a.a. e CDI + 2% a 3% a.a. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados entre CDI + 1,35% a.a. e 5,83% a.a. e TR + 11,02% a.a., empréstimos contratados com o Sistema Nacional de Habitação (SNH) entre TR + 8,3% a.a. e 12% a.a. e juros sobre as Debêntures emitidas a CDI + 0,9% a.a. e TR + 8,75% a.a. As Obrigações com credores do plano de recuperação judicial têm exposição a juros + variação da TR ou IPCA.

Análise de sensibilidade

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas

controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a mesma esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A maior parte dos custos e toda a carteira de recebimentos de projetos não finalizados da Companhia são atualizadas pelo índice INCC.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2018, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2018 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2018, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2018	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras	84.940			
Certificado de depósito bancário (CDB)	84.940	11,13%	8,35%	5,6%
Receita projetada total		9.454	7.092	4.757

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de dezembro de 2018, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR e do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2018, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI e TR.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/12/2018	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		2.308.893			
Taxa sujeita à variação	CDI	1.690.747	71.643	89.554	107.465
Taxa sujeita à variação	PRÉ	6.065	16	20	24
Taxa sujeita à variação	TR	599.551	40.749	50.937	61.124
Taxa sujeita à variação	IPCA	12.530	106.186	132.732	159.278
Encargos financeiros projetados			218.594	273.243	327.891
Debêntures		467.820			
Taxa sujeita à variação	CDI	21.806	1.214	1.517	1.821
Taxa sujeita à variação	IPCA	314.156	16.725	20.906	25.087
Taxa sujeita à variação	TR	131.858	8.872	11.091	13.309
Encargos financeiros projetados			26.811	33.514	40.217

Gestão de capital

A gestão de capital é realizada para a manutenção de recursos em caixa compatíveis com as necessidades de desembolso para cobrir as obrigações, em consonância com o plano de negócios da Companhia.

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas no período findo em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	2018	2017
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	774.230	731.832
. Outras dívidas corporativas	365.256	356.973
Total de empréstimos e financiamentos	1.139.486	1.088.805
Debêntures a pagar	467.820	454.117
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.170.711	1.129.402
Total da dívida bruta	2.778.017	2.672.324
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(138.241)	(212.695)
Dívida líquida	2.639.776	2.459.629
(-) Dívida de SFH	(774.230)	(731.832)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(180.388)	(147.325)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(131.859)	(171.303)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	1.553.299	1.409.169
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.999.480)	(3.228.359)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-38,8%	-43,6%

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- a) Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- b) Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- c) Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados buscando sempre aumentar a assertividade e revalidação dos fluxos. Damos prioridade a utilização dos recursos advindos do financiamento a produção no âmbito do SBPE e do SFH que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos onde os recursos originados da transferência do repasse da carteira para os bancos são utilizados pelos mesmos na amortização dessa dívida.

Adicionalmente temos dívidas corporativas emitidas na forma de Debêntures, CCBs e CRI's, primordialmente detidas pelos maiores bancos do país, com participação irrelevante de canais de distribuição em mercados de capitais.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

É o risco da contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com o cliente, o que pode levar a um prejuízo financeiro.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldos em Bancos, Aplicações financeiras substancialmente em títulos públicos e Contas a receber de clientes.

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e depósitos em bancos e/ou instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. Para mitigar tais riscos, o Grupo (PDG) adota uma administração conservadora ao realizar aplicações com liquidez diária e taxas pós-fixadas, em bancos de primeira linha, considerando-se as notações das principais agências de risco e respeitando limites prudenciais de concentração.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

20 Gerenciamento de risco de negócio

A Companhia voltará a aplicar sua política de gerenciamento de risco de negócio no decorrer da implementação do seu plano de recuperação judicial.

A política de gerenciamento de risco de negócio da Companhia é assim descrita:

a. *Implementação do sistema de controle de risco*

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos.

Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, etc.

b. *Sistema de controle de risco*

O sistema de controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de portfólio de investimentos. São calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

c. *Controle do risco de perdas*

O risco de um novo empreendimento da Companhia é calculado considerando-se o quanto se pode perder caso, em condições-limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada, e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da venda das unidades. A Companhia

busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório dos riscos dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

d. Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados no portfólio da Companhia, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. A projeção de fluxo de caixa auxilia na definição de estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos serão incluídos em seu portfólio.

e. Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço.

A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f. Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, em que a Companhia contrata empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

21 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor, e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia considera que possui um programa de gerenciamento adequado com seus objetivos de delimitação de riscos e busca constantemente, no mercado, coberturas compatíveis com o seu porte e operações.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada	
		2018	2017
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	14.310	278.983
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	-	1.516
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	7.749	17.246
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	250.000	250.000
		272.059	547.745

22 Pagamento baseado em ações

a. Plano de incentivo de longo prazo

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada (AGE) em 08 de outubro de 2015, aprovamos o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia, na Modalidade de Opção de Compra de Ações, tendo como objetivos:

- i. estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- ii. alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e
- iii. possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob seu controle atrair e manter a ela(s) vinculados as pessoas elegíveis.

Os beneficiários elegíveis da modalidade de opção de compra de ações são os administradores e empregados da Companhia ou de outras sociedades sob o seu controle, desde que aprovado pelo Conselho de Administração (CA) da Companhia.

O CA da Companhia, quando julgar conveniente, aprovará a outorga de opções, elegendo os beneficiários em favor dos quais serão outorgadas opções nos termos do plano, fixando o preço de exercício das opções e as condições de seu pagamento, estabelecendo os prazos e condições de exercício das opções e impondo quaisquer outras condições relativas a tais opções.

Essas opções poderão ser exercidas na medida em que os respectivos beneficiários permanecerem continuamente vinculados como administrador ou empregado da Companhia ou de outra sociedade sob seu controle, pelo período compreendido entre a data de outorga e seu aniversário.

As Opções não exercidas nos prazos e condições estipulados serão consideradas automaticamente extintas, sem direito a indenização, observado o prazo máximo de vigência das opções, que será de 6 (seis) anos a partir da data de outorga.

O total de ações que poderão ser adquiridas no âmbito do plano não excederá 8% (oito por cento) das ações representativas do capital social total da Companhia (incluindo as ações emitidas em decorrência do

exercício de opções com base neste plano), contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do plano esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia. O preço de exercício a ser pago pelos titulares por opção, terá dedução a título de dividendos e juros sobre capital próprio por ação paga pela Companhia entre a data de outorga e a data de exercício da opção. O valor justo das opções de compra de ações é apresentado utilizando modelo de precificação de opções Black & Scholes, assumindo o pagamento de dividendos conforme premissas apresentadas no quadro abaixo.

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de dezembro de 2018:

Características das emissões:	ILP - Outorgas realizadas		
	1º emissão	2º emissão	3º emissão
Data da outorga	19/12/2013	17/12/2014	04/11/2015
Prazo final de exercício	19/12/2019	19/12/2020	04/11/2024
Opções de outorgas emitidas ¹	1.874.639	484.130	2.589.082
Opções canceladas até 31/12/2018:	(1.823.678)	(395.312)	(863.027)
Preço de exercício ²	91,00	53,00	2,48
Dividendos	7,4%	6,5%	0,0%
Volatilidade	29,9%	25,1%	24,2%
Taxa de juros livre de risco	11,6%	12,7%	13,8%
Maturidade (anos)	5	5	3
% de exercício das opções:			
. No 1º aniversário da outorga	-	-	33%
. No 2º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 3º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 4º aniversário da outorga	30%	30%	-
. No 5º aniversário da outorga	30%	30%	-
¹ Opções de outorgas emitidas:	1º emissão	2º emissão	3º emissão
antes do grupamento de 08/10/2015:	93.731.953	24.206.480	-
saldo grupado 50 ações para 1:	1.874.639	484.130	2.589.082
antes do grupamento de 08/10/2015:	1,82	1,06	-
² Equivalente no grupamento 50x1	91,00	53,00	2,48

Segue a movimentação das opções de compras de ações da Companhia e percentual de diluição, dos atuais beneficiários, em caso de exercício integral das opções outorgadas:

	ILP - Saldo das outorgas emitidas				Total ações em circulação	% Diluição apurado ¹
	1º emissão	2º emissão	3º emissão	Totais		
Saldo a exercer em 31/12/2016	342.167	242.429	2.589.082	3.173.678	49.192.557	6,45%
Canceladas	(291.206)	(153.611)	(863.027)	(1.307.844)		
Saldo a exercer em 31/12/2017	50.961	88.818	1.726.055	1.865.834	49.192.557	3,79%
Saldo a exercer em 31/12/2018	50.961	88.818	1.726.055	1.865.834	49.192.557	3,79%

¹ Número de outorgas de ações a exercer + ações em circulação sobre total de ações em circulação

Até a liquidação do plano em 2019, o valor total da despesa com opções de compra de ações, considerando os cancelamentos ocorridos por saída dos colaboradores, totalizou R\$ 14.430, calculado pelo método “Black & Scholes”, levando em consideração o período de exercício, volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, taxa livre de risco e taxa de dividendos propostos. Foram totalmente apropriadas despesas de R\$ 37 até 31 de dezembro de 2017, não havendo saldo residual para apropriação posterior a esta data.

A movimentação acumulada da apropriação das despesas pode ser assim demonstrada:

	Vr. bruto	Despesa à apropriar	Despesa apropriada
Saldo em 31/12/2016	(16.075)	1.682	(14.393)
. Ref. 2ª emissão:	954 ¹	(954) ¹	-
. Ref. 3ª emissão:	728 ¹	(728) ¹	(37)
	1.682	(1.682)	(37)
Saldo em 31/12/2017	(14.393)	-	(14.430)
Saldo em 31/12/2018	(14.393)	-	(14.430)

¹Valor apurado no cancelamento das opções outorgadas por saída de colaboradores

Conforme determinado pelo CPC 10 - Pagamentos Baseados em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 564/08, o prêmio dessas opções foi calculado na data da outorga das mesmas e foi sendo reconhecido como despesa em contrapartida ao patrimônio líquido, durante o período de carência e à medida que os serviços são prestados.

23 Informações por segmento

A Companhia revisa a forma de avaliação de seus negócios e entende que suas unidades de negócio não significam segmentos diferentes, mas sim subdivisões do segmento imobiliário, não apresentando desta forma informações por segmento.

24 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Vendas imobiliárias	20.830	5.165	514.739	1.123.218
(-) Provisão para distratos	(1.160)	-	(142.773)	(282.207)
(-) Distratos incorridos	(251)	(1.371)	(193.983)	(399.561)
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	2.405	9.507
Receita de vendas imobiliárias	19.419	3.794	180.388	450.957
Outras receitas operacionais	56	202	54.395	13.948
Receita bruta	19.475	3.996	234.783	464.905
(-) Deduções da receita	(347)	(854)	(21.328)	(6.652)
Receita operacional líquida	19.128	3.142	213.455	458.253

25 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Custos das unidades vendidas	(30.005)	(8.481)	(857.718)	(709.637)
(-) Distratos incorridos	121	1.410	186.849	304.793
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	518	-	496.684	-
Custo de vendas imobiliárias	(29.366)	(7.071)	(174.185)	(404.844)
Encargos capitalizados (Nota 6)	31	(813)	(6.767)	(27.508)
Custo dos imóveis vendidos	(29.335)	(7.884)	(180.952)	(432.352)

26 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Propaganda, publicidade e demais	(743)	(764)	(35.437)	(25.301)
Comissões e premiações sobre vendas	-	(120)	(7.564)	(2.904)
Estande de vendas	-	-	(738)	(1.676)
Total	(743)	(884)	(43.739)	(29.881)

27 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Salários e encargos	(6.001)	(532)	(37.588)	(56.749)
Honorários da administração	(14.832)	(7.685)	(14.832)	(7.685)
Stock options	-	(37)	-	(37)
Salários e encargos	(20.833)	(8.254)	(52.420)	(64.471)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(1.590)	(460)	(1.734)	(1.132)
Manutenção de informática	(4.738)	(7.352)	(5.965)	(10.787)
Consultoria	(52.230)	(39.357)	(55.007)	(40.719)
Outros serviços	(881)	(13)	(727)	(2.173)
Prestação de Serviços	(59.439)	(47.182)	(63.433)	(54.811)
Viagens	-	-	(617)	(1.436)
Telecomunicações e internet	(493)	(1.410)	(582)	(1.760)
Aluguel e reforma de imóveis	(21)	(4)	(1.715)	(4.224)
Outras despesas	(4.238)	(3.845)	(6.782)	(7.413)
Outras despesas administrativas	(4.752)	(5.259)	(9.696)	(14.833)
Total	(85.024)	(60.695)	(125.549)	(134.115)

28 Outras despesas e receitas operacionais

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Outras despesas/ receitas operacionais				
Disponibilidades	1.007	174	7.429	(7.410)
Contas a receber de clientes	(12.644)	(43.340)	(86.209)	(205.299)
Estoques	(5.869)	8.121	57.964	(239.388)
Partes relacionadas	47.702	(10.071)	53.652	(48.356)
Outros créditos	9.221	6.249	63.334	(11.469)
Investimentos	(41.232)	(23.870)	(50.985)	4.522
Imobilizado	-	-	129	-
Intangível	-	-	-	(53.491)
Fornecedores a pagar	(16.185)	(47.305)	(63.588)	(8.832)
Impostos	314	-	(6.655)	561
Provisões	8.166	(36.271)	(143.374)	(466.123)
Outras obrigações	(10.833)	(35.078)	(29.579)	(5.760)
Demais contas patrimoniais	(221)	(74.072)	7.494	(536.520)
Total	(20.574)	(255.463)	(190.388)	(1.577.565)

29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	(54)	(2.457)	8.905	4.138
Variação monetária, juros e multas	26.123	19.390	154.179	68.657
Outras receitas financeiras	(45.395) ¹	2.984.156 ¹	(43.593) ¹	2.997.073 ¹
	(19.326)	3.001.089	119.491	3.069.868
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(286.206)	(53.877)	(465.399)	(368.663)
Despesas bancárias	(14)	(1)	(769)	(982)
Outras despesas financeiras	(108.150)	(27.753)	(142.010)	2.487
Total de despesas financeiras	(394.370)	(81.631)	(608.178)	(367.158)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	336	23.335	24.419
	(394.370)	(81.295)	(584.843)	(342.739)
Total do resultado financeiro	(413.696)	2.919.794	(465.352)	2.727.129

¹ Contempla ajuste devedor por apuração do valor justo sobre dívidas com credores, no montante de R\$ 46.495 até dezembro de 2018 (Em 31 de dezembro de 2017: receita de R\$ 3.801.354).

30 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Atividades Operacionais				
Contas a receber	-	-	-	(49.102)
Estoque de imóveis a comercializar	52.099	-	(4.839)	(45.351)
Despesas a apropriar	-	-	-	(472)
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	-	-	577
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(126.289)	-	(126.124)	-
Outras movimentações	-	-	-	5.375
	(74.190)	-	(130.963)	(88.973)
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamento	-	-	56.938	88.973
Aumento de Capital Social	74.190	-	74.025	-
	74.190	-	130.963	88.973

Eventos 2018

O Aumento de Capital no montante de R\$ 74.190 foi realizado por subscrição privada de novas ações mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia de titularidade dos credores concursais integrantes das classes III e IV no valor de R\$ 74.025 e R\$ 165 em dinheiro.

Amortização de CCB com execução de terrenos da Companhia no valor de R\$ 56.938.

Pagamento a credores da classe II com dação de ativos no valor de R\$ 52.099.

Eventos 2017

Redução no valor de R\$ 51.881 do acervo patrimonial com a venda de empreendimento imobiliário.

Amortizações de empréstimos através de amortização de dívidas com ativos do estoque da Companhia, no valor de R\$ 37.092.

31 Auditores independentes

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial (“Companhia”), em reunião realizada em 19 de junho de 2018, deliberou pela substituição dos atuais auditores independentes da Companhia, a Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“EY”) pela PP&C Auditores Independentes S/S, com início das suas atividades a partir da revisão das Informações trimestrais (ITRs) do segundo trimestre de 2018. Considerando que a Companhia se encontra, atualmente, em processo de recuperação judicial, a decisão pela substituição do auditor independente visa adequar o patamar de despesas da Companhia à sua situação financeira atual. A Companhia ainda comunica que obteve a anuência da EY para a referida substituição, em atendimento ao exigido pelo art. 28 da Instrução CVM nº 308/99.

Não há outros serviços prestados em 2018 pela (“PP&C”) para à Companhia.

32 Outras informações

A Companhia possui no seu estatuto social, no capítulo VIII e artigo 39, a definição quanto a conflitos comerciais, conforme segue:

Solução de controvérsias via arbitragem: a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

33 Eventos subsequentes

A Companhia informa que em fevereiro de 2019 realizou a amortização de dívida extraconcursal na modalidade do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no montante de R\$ 32.792, através de dação de unidades habitacionais.