

*Companhia Melhoramentos de São Paulo  
e Controladas*



---

**MELHORAMENTOS**

---

*Notas explicativas das demonstrações financeiras do exercício findo em  
31 de dezembro de 2016*

**LCC AUDITORES INDEPENDENTES**

## **Índice de notas explicativas**

- 1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2016**
- 2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**
- 3 Títulos e outras contas a receber**
- 4 Estoques**
- 5 Transações com partes relacionadas**
- 6 Participações em controladas**
- 7 Imobilizado**
- 8 Empréstimos e financiamentos**
- 9 Parcelamentos a pagar**
- 10 Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante**
- 11 Contingências**
- 12 Dividendos a pagar**
- 13 Outras contas a pagar**
- 14 Capital social**
- 15 Remuneração dos Administradores**
- 16 Instrumentos financeiros**
- 17 Cobertura de seguros**

## **1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2016**

A controlada Space Empreendimentos Imobiliários Ltda. vendeu para controlada do Grupo CCR S.A. área de 12,8 milhões m², localizados nos municípios de Caieiras e Cajamar, no Estado de São Paulo. O valor da transação foi de R\$ 387.415, que serão recebidos em parcelas mensais até julho de 2018.

Foi concluído o processo de venda de parte do terreno da Rua Tito à Granatina, MDL e Exto. O valor da transação foi de R\$ 35.156.

A Companhia constituiu a controlada Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda., que lançou um loteamento em parceria com a empresa BCO Empreendimentos Imobiliários Ltda. e teve 22% dos seus 285 lotes vendidos no pré-lançamento.

## **2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis**

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

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo CPC, sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações consolidadas e os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

### **2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas**

#### **(a) Consolidação**

Os principais procedimentos de consolidação adotados foram a eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e suas controladas.

(b) Competência

O regime de competência é observado para registrar as receitas e despesas do exercício.

(c) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, ajustadas por provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização dessas contas a receber. Os valores apurados a valor presente são irrelevantes para fins do respectivo ajuste.

(d) Estoques

Os estoques são avaliados ao custo médio de aquisição ou de fabricação, não excedendo o valor de mercado.

(e) Investimentos

São representados por investimentos em empresas controladas, avaliados pelo método de equivalência patrimonial no balanço individual. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora.

(f) Ativo biológico

O ativo biológico refere-se às florestas plantadas avaliadas a valor justo.

(g) Redução ao valor recuperável de ativos (*impairment*)

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

(h) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na elaboração das demonstrações financeiras foram utilizados julgamentos, estimativas e premissas contábeis para a contabilização de certos ativos, passivos e outras transações, e no registro das receitas e despesas dos períodos. Os julgamentos basearam-se nas melhores informações disponíveis.

### 3 Títulos e outras contas a receber

#### Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Adiantamentos a fornecedores	3.393	3.373	12.009	12.960
Alienação de imóveis	28.116	8.176	214.078	36.045
Dividendos/Lucros a receber	24.543	2.324	-	2.324
Outras contas a receber	1.848	1.640	1.504	353
<b>Total</b>	<b>57.900</b>	<b>15.513</b>	<b>227.591</b>	<b>51.682</b>

#### Não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Contas a receber	-	-	25.784	25.124
Alienação de imóveis	15.534	9.020	81.178	79.202
Outras	-	-	653	653
<b>Total</b>	<b>15.534</b>	<b>9.020</b>	<b>107.615</b>	<b>104.979</b>

### 4 Estoques

Descrição	Consolidado	
	2016	2015
Produtos acabados	12.464	15.255
Outros estoques	5.642	5.735
<b>Total</b>	<b>18.106</b>	<b>20.990</b>

### 5 Transações com partes relacionadas

ATIVO	2016	2015
Editora Melhoramentos Ltda.	21.023	9.615
Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.	3.149	2.653
	<b>24.172</b>	<b>12.268</b>

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado.

<b>PASSIVO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Melhoramentos Florestal Ltda.	10.947	21.211
Melpaper Ltda.	36.954	36.986
Manguinhos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	245
Nova Caieiras V Empreendimentos Imobiliários Ltda.	296	-
	<b>48.197</b>	<b>58.442</b>

## 6 Participações em controladas

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space	Nova Caieiras V
<b>Descrição</b>	<b>2016</b>								
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	3.831	200	50
Capital social a integralizar	-	-	-	-	-	-	-	-	(50)
Patrimônio líquido	37.519	120.276	(3.750)	27.889	649	(2.278)	8.900	178.449	3.224
Nº quotas ou ações de capital									
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	24.242	200	600	28.923	2.298	200	50
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,99	99,99	99,80	60,00	99,99	99,99
Lucro (prejuízo) do período	(33)	(12.182)	(4.136)	(16)	30.778	(7.368)	7.032	367.653	3.504
Resultado de equivalência patrimonial	(33)	(12.182)	(387)	(16)	30.778	(5.094)	4.219	367.651	3.504
Provisão para perda de investimentos	-	-	(3.749)	-	-	(2.274)	-	-	-
Investimentos em controladas	37.519	120.276	-	27.889	649	-	5.340	178.449	3.224
Ágio em controlada	-	-	-	-	-	2.079	-	-	-

	Melpaper	M.Florestal	Editora	Melius	Manguinhos	Arbor	Engelote	Space
<b>Descrição</b>	<b>2015</b>							
Capital social atualizado	173.115	161.978	24.242	200	600	28.980	3.831	200
Capital social a integralizar	-	-	-	-	-	-	-	(200)
Patrimônio líquido	37.519	131.531	387	27.905	711	5.104	4.328	-
Nº quotas ou ações de capital								
Possuídas (em milhares)	4.690	161.978	24.242	200	600	28.923	2.298	200
Participação no capital - %	99,99	99,99	99,98	99,99	99,99	99,80	60,00	99,99
Lucro (prejuízo) do exercício	(29)	254	(11.493)	175	(8)	(377)	9.992	-
Resultado de equivalência patrimonial	(29)	254	(11.493)	175	(8)	(377)	5.995	-
Investimentos em controladas	37.519	131.531	387	27.905	711	5.094	2.597	-
Ágio em controlada	-	-	-	-	-	2.079	-	-

## 7 Imobilizado

<b>Controladora</b>	<b>2016</b>			<b>2015</b>	
<b>Descrição</b>	<b>Custo</b>	<b>Depreciação Acumulada</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Taxa anual Depreciação</b>
Imóveis	1.057.378	(13.559)	1.043.819	1.100.695	0 a 4%
Benfeitorias	406	(314)	92	91	-
Máquinas e instalações industriais	744	(693)	51	89	6% (média)
Móveis e utensílios	1.280	(1.161)	119	116	10%
Veículos	323	(29)	294	23	20%
Softwares	88	(83)	5	2	20%
Obras diversas em andamento	1.872	-	1.872	1.713	-
<b>Total</b>	<b>1.062.091</b>	<b>(15.839)</b>	<b>1.046.252</b>	<b>1.102.729</b>	

<b>Consolidado</b>	<b>2016</b>			<b>2015</b>	
<b>Descrição</b>	<b>Custo</b>	<b>Depreciação Acumulada</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Valor Líquido</b>	<b>Taxa anual Depreciação</b>
Imóveis	1.080.472	(13.559)	1.066.913	1.123.789	0 a 4%
Benfeitorias	7.412	(4.585)	2.827	2.407	-
Ativos biológicos – florestas plantadas	76.950	-	76.950	72.911	-
Máquinas e instalações industriais	67.647	(31.582)	36.065	29.914	6% (média)
Móveis e utensílios	3.929	(3.199)	730	766	10%
Veículos	2.866	(1.819)	1.047	959	20%
Softwares	1.055	(745)	310	222	20%
Obras diversas em andamento	5.422	-	5.422	5.418	-
<b>Total</b>	<b>1.245.753</b>	<b>(55.489)</b>	<b>1.190.264</b>	<b>1.236.386</b>	

O ativo biológico é constituído por florestas plantadas avaliadas anualmente pelo fluxo de caixa descontado a valor de mercado.

## 8 Empréstimos e financiamentos

Em moeda nacional	Encargos Mensais	Vcto. até	Garantias	Consolidado	
				2016	2015
Capital de giro	1,53%	out/20	Duplicatas, aval e imóveis	18.640	59.894
Investimentos	0,55%	jan/25	Máquinas e equipamentos, imóveis e aval	14.069	31.554
<b>Total</b>				<b>32.709</b>	<b>91.448</b>
Circulante				6.859	33.853
Não circulante				25.850	57.595

Em 31 de dezembro de 2016 o Capital de Giro é garantido apenas por aval e imóveis no montante de R\$ 18.640.

## 9 Parcelamentos a pagar

Parcelamentos	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Lei 11.941/09	39.992	41.651	44.700	46.555
Outros parcelamentos	1.355	2.057	3.500	4.823
<b>Total</b>	<b>41.347</b>	<b>43.708</b>	<b>48.200</b>	<b>51.378</b>
Circulante	5.573	5.485	6.968	6.791
Não circulante	35.774	38.223	41.232	44.587

## 10 Imposto de renda e contribuição social diferidos – passivo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Imposto de renda diferido	281.339	294.241	292.243	304.949
Contribuição social diferida	101.006	105.651	104.949	109.524
<b>Total do IRPJ e CSLL diferidos</b>	<b>382.345</b>	<b>399.892</b>	<b>397.192</b>	<b>414.473</b>



## 11 Contingências

### a) Reconhecidas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Provisões fiscais	65.788	4	83.678	335
Provisões previdenciárias e trabalhistas	1.809	500	2.992	1.360
<b>Total</b>	<b>67.597</b>	<b>504</b>	<b>86.670</b>	<b>1.695</b>

Tendo em vista o perfil de caixa da Companhia, a Administração julgou adequado provisionar parte da receita relativa ao exercício social de 2016, com o objetivo de suportar eventuais perdas possíveis, preservando as condições de liquidez.

### b) Não reconhecidas

Os valores de contingências demonstrados no quadro abaixo não foram provisionados, com base no parecer dos advogados da Companhia.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Contingências fiscais	522	62.901	688	81.497
Contingências previdenciárias e trabalhistas	-	527	3.817	1.541
<b>Total</b>	<b>522</b>	<b>63.428</b>	<b>4.505</b>	<b>83.038</b>

## 12 Dividendos a pagar

	<b>2016</b>
Lucro líquido do exercício	243.591
Prejuízos acumulados até 31/12/2015	(76.489)
Realização da reserva de reavaliação	17.075
Constituição de reserva legal	(7.231)
Base de cálculo dos dividendos	<b>176.946</b>
Dividendos a distribuir	44.298
Dividendos intercalares pagos (2º semestre/2016)	(7.600)
Dividendos a pagar	<b>36.698</b>

## 13 Outras contas a pagar

### Circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Adiantamentos de clientes	-	-	240	626
Acordos judiciais	-	-	1.078	2.215
Direitos autorais a pagar	-	-	1.403	2.087
Processo arbitral *	39.146	-	39.146	-
Provisões diversas	375	-	3.966	4.900
Provisões p/ perdas controladas	6.024	-	-	-
Outras contas a pagar	140	68	5.979	10.228
<b>Total</b>	<b>45.685</b>	<b>68</b>	<b>51.812</b>	<b>20.056</b>

\* Refere-se ao valor atualizado de adiantamento recebido em 2007/2008 por venda de imóvel, que em virtude de não realização do empreendimento será devolvido até agosto de 2017.

## 14 Capital social

O capital social de R\$ 36.153 está representado por 6.404.949 ações nominativas, sendo 5.631.445 ações ordinárias e 773.504 ações preferenciais, no valor nominal em reais de R\$ 5,64 por ação.

## **15 Remuneração dos Administradores**

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado consolidado da Companhia em 31 de dezembro de 2016, totalizou R\$ 17.718 (R\$ 21.345 em 31 de dezembro de 2015).

## **16 Instrumentos financeiros**

A controladora e suas controladas não possuem derivativos.

## **17 Cobertura de seguros**

A Companhia possui seguro patrimonial e de responsabilidade civil.

A Administração