

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

A Companhia possui ações negociadas na BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e na Bolsa de Valores de Nova Iorque (NYSE), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e à *Securities and Exchange Commission* (SEC).

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

Em 29 de abril de 2015, dando seguimento ao fato relevante divulgado em 7 de fevereiro de 2014, a Companhia divulgou novo fato relevante informando aos seus acionistas e ao mercado em geral que os trabalhos para a potencial separação das unidades de negócio de Gafisa e Tenda continuam em andamento, visando atingir condições entendidas como suficientes para sua implementação. No entanto, em função do processo de definição da estrutura de capital ainda estar em andamento, e sendo esta definição um passo necessário no processo de separação, o ativo ainda não apresenta as características de disponibilidade para separação imediata em suas condições atuais, e desse modo, ainda não é possível precisar o prazo de conclusão da potencial separação.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 3 de março de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora”, foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)).

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras separadas da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real.

2.1.3. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

(i) *Julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

(ii) *Estimativas e premissas*

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 11.

b) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. Para as transações baseadas em ações com liquidação em dinheiro, o passivo precisa ser remensurado ao final de cada período de divulgação até a data de liquidação, reconhecendo no resultado eventuais variações no valor justo, o que exige reavaliação das estimativas utilizadas ao final de cada período de divulgação. 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 condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 18.3.

c) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 16). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

c) Provisões para demandas judiciais--Continuação

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

d) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido em mercado ativo, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado.

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, taxa de juros, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

e) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

f) Realização do imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial.

As demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 2.2.23.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7);
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*--Continuação

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) *Prestação de serviços de construção*

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(iii) *Operações de permuta*

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (b) descrito anteriormente.

2.2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas.

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia manteve instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(ii) *Ativos financeiros*

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

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

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos financeiros* --Continuação

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

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

(iii) *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado*

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

Empréstimos e financiamentos

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado--Continuação*

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte.

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "pro rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado (Nota 4.2).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.20.

A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes até a entrega das chaves, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período “pós-chaves”.

2.2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”)

A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento. Essa securitização é realizada mediante a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidos às instituições financeiras. Quando não apresenta qualquer direito de regresso, essa cessão é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e os recursos obtidos pela cessão são classificados na rubrica “Obrigações com cessões de créditos”, até a liquidação das cédulas pelos clientes.

Nesta situação, o custo da operação é registrado na rubrica “despesas financeiras” na demonstração do resultado do exercício em que a operação é realizada.

Quando houver garantias financeiras, representadas pela aquisição de CRI subordinado, será registrado no balanço patrimonial na rubrica de “títulos e valores mobiliários”, ao seu valor de realização, que equivale ao seu valor justo.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.7. Imóveis a comercializar

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (iii).

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

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

2.2.8. Gastos com intermediação das vendas - comissões

Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica "Despesas com vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.2.9. Despesas pagas antecipadamente

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.10. Terrenos destinados à venda

Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.2.11. Investimentos em controladas

Os investimentos nas controladas são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da controlada (Nota 9).

2.2.12. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (Nota 10).

Os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo em que o stand estiver em uso e são baixados quando da sua desmobilização.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.13. Intangível

- (i) Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*").
- (ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

Os ágios registrados em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 referem-se às aquisições antes da data de transição para o CPC/IFRS (01 de janeiro de 2009) e a Companhia optou por não retroagir as aquisições de investimentos antes da data de transição, para ajustar os respectivos ágios.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment*") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

2.2.14. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.15. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício. A Companhia e suas controladas adotaram o Regime de Tributário de Transição (RTT) no exercício de 2014 que permitia expurgar os efeitos decorrentes das mudanças promovidas pelas Leis nº 11.638/2007 e 11.941/2009, da base de cálculo desses tributos.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

(ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.2.16. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.17. Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações ("*stock options*"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa anualmente suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.2.18. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

A Companhia possui um programa de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro (*phantom shares*) com prazos e condições pré-estabelecidos. Não há previsão de negociação efetiva das ações, uma vez que não haverá emissão e/ou entrega de ações para liquidação do plano.

De acordo com o CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações, esses valores são registrados como uma provisão a pagar, com sua contrapartida no resultado do exercício, com base no valor justo das *phantom shares* outorgadas e pelo período de aquisição ao direito de exercício (*vesting period*). O valor justo deste passivo é revisado e atualizado a cada período de divulgação, de acordo com a variação do valor justo do benefício outorgado e a aquisição do direito de exercício.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.19. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

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

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.2.20. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 12).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.21. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia. Adicionalmente, os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários, são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 13).

2.2.22. Custos de empréstimos

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

Os encargos não apropriados ao resultado das controladas devem ser apresentados, nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 9).

2.2.23. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

(i) *Provisão para demandas judiciais*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

(i) *Provisão para demandas judiciais--Continuação*

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas no balanço patrimonial da Companhia.

(ii) *Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos*

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas para cada segmento da Companhia. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2).

(iii) *Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra*

Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, conforme respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos.

(iv) *Provisão para garantia*

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

(v) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O ágio e os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, por meio da comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

2.2.24. Impostos sobre vendas

Despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.
- Quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas.

2.2.25. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.26. Juros sobre o capital próprio e dividendos

A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio estão demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido pelo montante bruto.

2.2.27. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro líquido (prejuízo) disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

- **IFRS 9 – Instrumentos Financeiros**

A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

- **IFRS 15 – Receita de contrato com clientes**

Essa norma traz novos requisitos para a mensuração e o reconhecimento de receita em ambos IFRS e U.S. GAAP. A IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando esta for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos.

- **IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil**

Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um “direito de uso de um ativo” para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos. Essa norma entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia está avaliando os efeitos das IFRS 9, 15 e 16 em suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises sobre o impacto de sua adoção.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas as novas IFRS. Portanto, a adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos	31.823	24.501	69.560	85.059
Operações compromissadas (a)	12.221	9.291	13.080	24.836
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 20.ii.a e 20.iii)	44.044	33.792	82.640	109.895

(a) As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra garantida do título por parte do emissor, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, e prazos predeterminados, lastreados por títulos privados ou públicos dependendo da disponibilidade do banco e são registradas na CETIP.

Em 31 de dezembro de 2015, as operações compromissadas incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 75% a 100,5% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (de 70% a 101% do CDI em 2014). Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como sendo de primeira linha.

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fundos de renda fixa (a)	192.409	183.150	279.486	326.977
Títulos do governo (LFT) (a)	10.081	43.640	18.631	77.911
Títulos privados (LF/DPGE) (a)	51.835	-	95.801	-
Operações compromissadas	11.890	201.957	25.548	361.226
Certificado de depósitos bancários (a) / (b)	54.491	47.702	101.733	103.219
Aplicações financeiras caucionadas (c)	20.515	98.828	31.633	104.039
Aplicações financeiras restritas (d)	9.122	6.765	76.839	73.987
Total títulos e valores mobiliários (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	350.343	582.042	629.671	1.047.359

(a) Estrutura de Fundos de Investimentos exclusivos com objetivo de rentabilizar os recursos acima de variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os fundos possuem mandatos de riscos que são acompanhados periodicamente e respeitam as políticas internas de investimentos vigente.

(b) Em 31 de dezembro de 2015, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 90% a 107% (de 70% até 108% em 2014) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os CDBs têm rendimento médio superior ao rendimento das compromissadas, porém a Companhia efetua operações de curto prazo (inferior a 20 dias úteis) por meio de operações compromissadas levando em consideração a isenção de IOF, o que não ocorre no caso dos CDBs.

(c) As aplicações financeiras caucionadas são realizadas por meio de fundo de renda fixa, com valorização de suas cotas através de aplicação dos recursos exclusivamente em títulos públicos federais, indexados a taxas pré-fixadas, ou índices de preços e são caucionadas como parte da garantia de emissões da Companhia. Estes valores são liberados periodicamente quando apurado excedente de garantia na emissão e/ou conforme definição da escritura. Maiores informações são apresentadas nas notas 13 e 16(b).

(d) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal. Estas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes junto à instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Clientes de incorporação e venda de imóveis	1.001.351	1.022.938	1.895.795	1.919.846
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(12.365)	(5.616)	(100.530)	(109.893)
(-) Ajuste a valor presente	(21.527)	(17.095)	(31.052)	(24.642)
Clientes de serviços e construção e outros	18.583	24.214	38.151	40.008
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 20.ii.a)	986.042	1.024.441	1.802.364	1.825.319
Circulante	723.950	748.910	1.395.273	1.440.498
Não circulante	262.092	275.531	407.091	384.821

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Vencidos	205.524	173.177	492.721	579.137
2015	-	598.444	-	995.896
2016	543.781	146.607	948.998	187.719
2017	148.568	63.382	324.513	112.191
2018	62.256	14.291	80.850	18.969
2019	20.254	14.784	33.335	18.734
2020 em diante	39.551	36.467	53.529	47.208
	1.019.934	1.047.152	1.933.946	1.959.854
(-) Ajuste a valor presente	(21.527)	(17.095)	(31.052)	(24.642)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(12.365)	(5.616)	(100.530)	(109.893)
	986.042	1.024.441	1.802.364	1.825.319

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b).

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante da receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2015, R\$19.337 (R\$12.939 em 2014) na controladora e R\$39.743 (R\$21.236 em 2014) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 17).

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção". Os montantes reconhecidos de juros, na controladora e no consolidado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 totalizaram, R\$29.866 (R\$23.134 em 2014), e R\$39.844 (R\$36.216 em 2014), respectivamente.

Os saldos das provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos, são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumariada a seguir:

	Controladora	
	2015	2014
Saldo em 31 de dezembro	(5.616)	(7.040)
Adições (Nota 22)	(6.749)	-
Baixas (Nota 22)	-	1.424
Saldo em 31 de dezembro	(12.365)	(5.616)

	Consolidado		
	Contas a receber	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(179.372)	107.172	(72.200)
Baixas (Notas 22 e 23)	69.479	(54.863)	14.616
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(109.893)	52.309	(57.584)
Adições (Nota 22)	(6.749)	-	(6.749)
Baixas (Notas 22 e 23)	16.112	(30.545)	(14.433)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(100.530)	21.764	(78.766)

O valor total da reversão do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$4.432 (R\$3.457 em 2014), na controladora, e R\$6.410 (R\$1.660 em 2014) no consolidado.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 6,78% para o exercício de 2015 (3,27 a 4,64% em 2014), líquida do INCC.

A Companhia celebrou as seguintes operações de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), as quais têm por objeto a cessão, pelo cedente ao cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais e comerciais performados e a performar originários da Gafisa e suas controladas. As carteiras cedidas, descontadas ao seu valor presente, são classificadas na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios".

	Data da operação	Carteira cedida	Carteira descontada ao valor presente	Saldo operação Controladora (Nota 14)		Saldo operação Consolidado (Nota 14)	
				2015	2014	2015	2014
(i)	27/jun/2011	203.915	171.694	3.164	5.678	4.775	8.851
(ii)	22/dez/2011	72.384	60.097	2.071	2.897	2.236	3.985
(iii)	06/jul/2012	18.207	13.917	368	1.483	368	1.483
(iv)	14/nov/2012	181.981	149.025	-	-	4.351	6.151
(v)	27/dez/2012	72.021	61.647	7.541	8.604	7.541	8.604
(vi)	29/nov/2013	24.149	19.564	2.858	3.451	6.362	9.459
(vii)	25/nov/2014	15.200	12.434	4.646	9.407	6.696	11.513
(viii)	03/dez/2015	32.192	24.469	13.053	-	24.558	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

Nas operações acima, a Companhia e suas controladas são coobrigadas até o momento da transferência da alienação fiduciária a favor do agente securitizador.

Para os itens (i) a (iii) e (viii) acima, a Companhia foi contratada para exercer, dentre outras funções, a conciliação dos recebimentos dos créditos, lastro da cessão, a cobrança dos inadimplentes, dentre outros, segundo os critérios de cada investidor, sendo remunerada por estes serviços.

A diferença entre o valor nominal da carteira de recebíveis e o valor descontado ao seu valor presente foi registrado no resultado do exercício em que a operação foi realizada na rubrica "Desconto com Operação de Securitização" no grupo de despesas financeiras.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Terrenos	775.814	761.061	1.443.460	1.311.847
(-) Ajuste a valor presente	(9.639)	(4.907)	(16.771)	(5.503)
Imóveis em construção	545.701	550.982	857.619	905.190
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 5)	-	-	21.764	52.309
Unidades concluídas	216.073	121.040	333.036	260.808
(-) Provisão para perda na realização de imóveis a comercializar	(5.437)	(7.760)	(8.491)	(12.309)
Total imóveis a comercializar	1.522.512	1.420.416	2.630.617	2.512.342
Circulante	1.135.137	932.681	1.880.377	1.695.817
Não circulante	387.375	487.735	750.240	816.525

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(3.298)	(11.276)
Adições	(4.462)	(4.462)
Baixas	-	3.429
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(7.760)	(12.309)
Adições	-	(1.236)
Baixas	2.323	5.054
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(5.437)	(8.491)

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$287.806 (R\$220.959 em 2014) na controladora, e R\$354.551 (R\$276.613 em 2014) no consolidado.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Adiantamentos a fornecedores	1.578	1.848	7.102	5.082
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	20.712	20.830	66.289	76.000
Depósitos judiciais (Nota 16)	105.275	123.510	125.358	154.939
Outros	4	64	4.788	5.125
Total demais ativos	127.569	146.252	203.537	241.146
Circulante	46.621	61.355	120.657	128.905
Não circulante	80.948	84.897	82.880	112.241

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1 Terrenos destinados à venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios aprovado para o ano de 2016. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil dos referidos terrenos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de “*impairment*”, é distribuído, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para “ <i>impairment</i> ”	Saldo líquido	Custo	Provisão para “ <i>impairment</i> ”	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2013	15.000	(7.936)	7.064	172.110	(57.263)	114.847
Adições	4.457	(5.449)	(992)	23.313	(24.990)	(1.677)
Reversão / baixas	-	-	-	(33.686)	31.079	(2.607)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	19.457	(13.385)	6.072	161.737	(51.174)	110.563
Adições	-	-	-	9.735	(19.152)	(9.417)
Transferência de (para) imóveis a comercializar, líquida	-	-	-	(617)	-	(617)
Reversão / baixas	-	(1.705)	(1.705)	(23.182)	28.510	5.328
Saldo em 31 de dezembro de 2015	19.457	(15.090)	4.367	147.673	(41.816)	105.857
Gafisa e SPEs				19.457	(15.090)	4.367
Tenda e SPEs				128.216	(26.726)	101.490

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

(a) Informações de controladas e controladas em conjunto

Investidas diretas		Participação no capital social - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
		2015	2014	2015	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Construtora Tenda S/A	-	100%	100%	1.905.660	814.725	1.090.935	1.058.477	30.320	(109.437)	1.090.935	1.058.477	30.320	(109.437)	-	-	-
Alphaville Urbanismo S.A	-	30%	30%	2.564.240	1.835.721	728.519	561.664	148.144	107.662	218.556	168.499	50.478	24.597	218.556	168.499	50.478
Gafisa SPE 26 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	176.279	8.918	167.361	167.946	(585)	5.887	167.361	167.946	(585)	1.971	-	-	-
Gafisa SPE-111 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	123.410	43.646	79.764	21.588	13.127	11.027	79.764	21.588	13.127	11.027	-	-	-
Gafisa SPE-89 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	83.997	23.635	60.362	66.561	2.361	532	60.362	66.561	2.361	532	-	-	-
Gafisa SPE-130 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	85.933	32.610	53.323	37.255	6.236	7.645	53.323	37.255	6.236	8.077	-	-	-
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	(a)	50%	50%	158.177	54.805	103.372	78.620	22.864	(5.380)	51.686	39.310	11.432	(2.690)	51.686	39.310	11.432
Maraville Gafisa SPE Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	66.903	18.020	48.883	18.776	1.442	8.612	48.883	18.776	1.442	8.612	-	-	-
Gafisa SPE - 121 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	105.211	58.314	46.897	26.746	20.150	20.595	46.897	26.746	20.150	20.595	-	-	-
Gafisa SPE-51 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	53.427	6.502	46.825	58.028	581	(838)	46.825	58.028	581	(838)	-	-	-
Gafisa SPE 72 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	55.501	11.226	44.275	44.102	172	2.506	44.275	44.102	172	2.506	-	-	-
Gafisa SPE-110 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	44.819	3.940	40.879	24.115	(1.223)	(1.631)	40.879	24.115	(1.223)	(1.631)	-	-	-
Gafisa SPE - 120 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	40.346	3.725	36.621	8.682	6.384	7.427	36.621	8.682	6.384	7.427	-	-	-
Gafisa SPE - 127 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	67.056	31.338	35.718	1.038	8.386	1.793	35.718	1.038	8.386	1.588	-	-	-
Manhattan Square Em. Im. Res. 02 Ltda	(c)	100%	100%	35.931	507	35.424	35.398	(1)	8	35.424	35.398	(1)	8	-	-	-
SPE Parque Ecoville Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	89.181	54.197	34.984	36.673	(1.689)	(3.335)	34.984	36.673	(1.689)	(3.335)	-	-	-
Gafisa SPE - 122 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	58.421	26.797	31.624	10.125	20.420	10.355	31.624	10.125	20.420	10.912	-	-	-
Gafisa SPE-107 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	32.520	3.078	29.442	29.194	248	223	29.442	29.194	248	7	-	-	-
Gafisa SPE-41 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	28.252	1.783	26.469	26.387	83	30	26.469	26.387	83	30	-	-	-
Verdes Pracas Incorp. Imob. SPE Ltda.	-	100%	100%	26.304	79	26.225	26.230	(5)	736	26.225	26.230	(5)	736	-	-	-
Gafisa e Ivo Rizzo Em. Im. Ltda.	(a)	80%	80%	31.829	80	31.749	31.442	(26)	1	25.399	25.153	(21)	1	25.399	25.153	(21)
Gafisa SPE- 129 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	52.385	28.373	24.012	1.246	6.260	1.245	24.012	1.246	6.260	1.655	-	-	-
Gafisa SPE - 126 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	90.737	67.903	22.834	1.281	8.904	1.004	22.834	1.281	8.904	1.004	-	-	-
Varandas Grand Park Em. Im. Ltda	(a)(c)	50%	50%	115.893	72.305	43.588	56.761	(2.197)	5.924	21.794	28.380	(1.704)	4.642	21.794	28.380	(1.704)
Gafisa SPE-112 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	29.671	7.935	21.736	21.742	(6)	1.108	21.736	21.742	(6)	475	-	-	-
Sítio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda	(a)	50%	50%	45.525	4.055	41.470	55.655	3.680	2.591	20.735	27.827	1.840	1.295	20.735	27.827	1.840
Manhattan Square Em. Im. Com. 02 Ltda	-	100%	100%	18.029	74	17.955	17.956	(1)	49	17.955	17.956	(1)	49	-	-	-
Gafisa SPE 46 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	30.743	13.003	17.740	17.466	274	175	17.740	17.466	274	90	-	212	90
Edsp 88 Participações S.A.	-	100%	100%	32.270	14.816	17.454	18.746	(1.292)	(21.137)	17.454	18.746	(1.292)	(21.137)	-	-	-
Fit 13 Spe Empr. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	43.285	8.798	34.487	31.476	3.010	99	17.244	15.738	1.505	49	-	-	-
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	(a)(c)	50%	50%	39.518	6.140	33.378	49.004	1.684	4.072	16.689	24.502	1.724	5.519	16.689	24.502	1.724
Gafisa SPE 30 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	63.744	47.548	16.196	16.140	56	107	16.196	16.140	56	107	-	-	-
Gafisa SPE - 123 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	110.592	94.909	15.683	23.600	(7.918)	13.138	15.683	23.600	(7.918)	13.138	-	-	-
Gafisa SPE-106 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	16.663	1.040	15.623	15.642	(19)	(1.367)	15.623	15.642	(19)	(42)	-	-	-
Gafisa SPE-92 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	16.560	1.086	15.474	15.547	(73)	903	15.474	15.547	(73)	817	-	-	-
Diodon Participações Ltda	-	100%	100%	17.926	2.964	14.962	15.080	(118)	(292)	14.962	15.080	(118)	(345)	-	-	-
Gafisa SPE 71 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	16.642	2.582	14.060	14.242	(183)	(79)	14.060	14.242	(183)	(227)	-	-	-
Gafisa SPE 33 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	14.623	1.238	13.385	14.267	(883)	238	13.385	14.267	(883)	166	-	758	610
Alto Barra de Sao Miguel Em. Im. Ltda	(a)	50%	50%	24.919	1.415	23.504	22.504	1.001	(439)	11.752	11.252	500	(315)	11.752	11.252	500
Gafisa SPE 65 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	19.895	8.293	11.602	11.490	112	1.009	11.602	11.490	112	860	-	746	597
Città Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	23.453	1.258	22.195	21.125	1.071	(1.367)	11.098	10.563	536	(684)	-	-	-
Blue I SPE-Plan. Prom. Inc. Venda Ltda	-	100%	100%	11.619	568	11.051	10.862	189	(548)	11.051	10.862	189	(481)	-	-	-
Gafisa SPE-81 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	85.176	76.198	8.978	6.032	2.946	(258)	8.978	6.032	2.946	(1.969)	-	-	-
Gafisa SPE 36 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	26.039	17.182	8.857	8.007	851	315	8.857	8.007	851	315	-	-	-
Gafisa SPE-38 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	8.020	53	7.967	7.971	(4)	81	7.967	7.971	(4)	81	-	-	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(i) Participações societárias--Continuação

(a) Informações de controladas e controladas em conjunto--Continuação

Investidas diretas		Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
		2015	2014			2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
		2015	2014			2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Atins Emp. Imob.s Ltda	(a)	50%	50%	28.965	13.188	15.777	15.402	(183)	72	7.888	7.701	(92)	37	7.888	7.701	(92)	37
Parque Aguas Empr. Imob. Ltda.	(a)(c)	50%	50%	16.666	1.402	15.264	23.178	805	2.255	7.632	11.589	388	2.925	7.632	11.589	388	2.925
Gafisa SPE-109 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	8.967	1.778	7.189	7.292	(103)	354	7.189	7.292	(103)	61	-	-	-	-
Gafisa SPE-37 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.617	890	6.727	6.693	34	(118)	6.727	6.693	34	(118)	-	-	-	-
Gafisa SPE-90 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	11.647	5.170	6.477	6.536	(60)	243	6.477	6.536	(60)	139	-	-	-	-
Gafisa SPE-77 Emp. Imob. Ltda.	(c)	65%	65%	22.664	13.112	9.552	6.039	1.401	(3.526)	6.209	3.925	2.283	(803)	-	-	-	-
Costa Maggiore Empr. Imob. Ltda.	(a)	50%	50%	13.080	2.932	10.148	11.989	470	1.626	5.724	5.994	334	936	5.724	5.994	334	936
Gafisa SPE-87 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	23.503	18.110	5.393	(1.424)	2.278	108	5.393	-	2.278	-	-	-	-	-
Aram Spe Empr. Imob. Ltda.	-	100%	100%	3.898	567	3.331	6.977	(250)	4.326	5.328	6.977	(1.627)	4.029	2.000	-	(825)	-
Dubai Residencial Empr. Imob. Ltda.	(a)(c)	50%	50%	11.130	568	10.562	11.061	621	227	5.281	5.531	(2.053)	(4.303)	5.281	5.531	(2.053)	(4.303)
Ajuste OCP01 - juros capitalizados	(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	31.675	27.237	4.438	3.052	-	-	-	-
Outros (*)	-	-	-	404.018	304.569	99.449	132.850	(15.132)	(61.170)	77.037	183.600	(8.765)	11.118	31.110	51.846	(7.971)	3.537
Saí Amarela S.A.	(a)	50%	50%	2.375	61	2.314	2.354	(102)	(99)	-	-	-	-	1.126	918	(51)	(50)
Gafisa SPE-51 Emp. Imob. Ltda.	(a)	60%	60%	2.750	1.088	1.862	3.954	869	(458)	-	-	-	-	997	2.372	521	(275)
Outros (*)	-	-	-	498	32	466	934	(704)	57	-	-	-	-	73	417	(270)	(5)
Controladas em conjunto indiretas Gafisa	-	-	-	5.623	1.181	4.442	7.242	63	(500)	-	-	-	-	2.196	3.707	200	(330)
Acedio SPE Emp. Imob. Ltda.	-	55%	55%	4.535	3.859	676	4.883	(1.973)	6	-	-	-	-	372	2.685	(1.085)	3
Maria Inês SPE Emp. Imob. Ltda.	-	60%	60%	21.291	241	21.050	20.914	137	55	-	-	-	-	12.630	12.548	82	33
Fit 02 SPE Emp. Imob. Ltda.	-	60%	60%	9.932	50	9.882	11.942	(2.060)	184	-	-	-	-	5.929	7.165	(1.236)	110
Fit Jardim Botânico SPE Emp. Imob. Ltda.	-	55%	55%	9.999	-	9.999	38.559	(5.639)	(822)	-	-	-	-	5.554	21.207	(3.101)	(451)
Fit 11 SPE Emp. Imob. Ltda.	-	70%	70%	35.697	3.635	32.062	29.604	253	(2.643)	-	-	-	-	22.443	20.723	177	(1.851)
Fit 31 SPE Emp. Imob. Ltda.	-	70%	70%	17.622	1.167	16.455	11.759	(2.529)	(3.047)	-	-	-	-	11.518	8.231	(1.771)	(2.133)
Fit 34 SPE Emp. Imob. Ltda.	-	70%	70%	34.323	689	33.634	31.746	2.131	1.597	-	-	-	-	23.544	22.221	1.492	1.118
Fit 03 SPE Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	11.640	236	11.404	10.807	597	764	-	-	-	-	9.123	8.646	476	611
Imbuí SPE Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	8.901	178	8.723	8.813	(90)	(68)	-	-	-	-	4.362	4.406	(16)	(41)
Cittá Ipitanga SPE Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	12.424	663	11.761	11.703	(2)	(810)	-	-	-	-	5.880	5.852	(1)	(403)
Grand Park - Pq. dos Pássaros SPE Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	25.239	2.773	22.466	37.291	(3.997)	2.595	-	-	-	-	11.233	18.646	(1.998)	1.304
Citta Itapua Emp. Imob. SPE Ltda.	-	50%	50%	19.213	1.198	18.015	12.431	8.463	(1.311)	-	-	-	-	9.007	6.215	4.231	(670)
SPE Franere Gafisa 08 Emp. Imob. LTDA.	-	50%	50%	54.804	6.973	47.831	37.618	18.180	(25.394)	-	-	-	-	23.916	18.809	9.090	(12.697)
Fit 13 SPE Emp. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	36.960	2.473	34.487	31.476	3.010	99	-	-	-	-	17.840	18.399	(534)	49
Outros (*)	-	-	-	73.872	3.886	69.986	34.611	41.128	(3.907)	-	-	-	-	-	3.780	(4.055)	(4.164)
Controladas em conjunto indiretas Tenda	-	-	-	376.452	28.021	348.431	334.157	57.609	(32.702)	-	-	-	-	163.351	179.533	1.751	(19.182)
Subtotal				7.721.554	3.904.970	3.816.584	3.410.881	342.286	(17.816)	2.779.093	2.558.937	178.847	2.830	591.793	592.540	55.981	25.652

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(i) Participações societárias--Continuação

(a) Informações de controladas e controladas em conjunto—Continuação

Investidas diretas	Participação no capital social - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital	Lucro (prejuízo) do exercício	Controladora				Consolidado			
						Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
						2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Ágio na aquisição de controladas	(e)					25.476	25.476	-	-	-	-	-	-
Ágio fundamentado por mais valia de estoques						62.343	62.343	-	-	-	-	-	-
Complemento de remensuração de investimento em coligada	(f)					375.853	375.853	-	-	375.853	375.853	-	-
Total investimentos						3.242.765	3.022.609	178.847	2.830	967.646	968.393	55.981	25.652

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R\$ 5.000.

Investidas diretas	Participação no capital social - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital	Lucro (prejuízo) do exercício	Controladora				Consolidado			
						Provisão para passivo a descoberto		Resultado de equivalência patrimonial		Provisão para passivo a descoberto		Resultado de equivalência patrimonial	
						2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Provisão para passivo a descoberto (g):													
Manhattan Residencial 01 Spe Ltda	50%	50%	30.847	120.166	(89.319)	(65.678)	(21.261)	(21.017)	(44.627)	(32.839)	(10.631)	(10.509)	(10.509)
Gafisa Vendas Interm. Imobiliária Ltda	100%	100%	20.350	28.589	(8.239)	(15.604)	(6.379)	(10.206)	(8.239)	(15.604)	(6.379)	(10.206)	-
Manhattan Comercial 01 Spe Ltda	50%	50%	12.765	20.651	(7.887)	-	(9.408)	-	(4.350)	-	(4.704)	-	-
Outros (*)			79.126	81.684	(2.557)	(17.538)	(2.212)	(2.711)	(2.511)	(17.480)	(1.790)	(7.343)	4.120
Total provisão para passivo descoberto			143.088	251.090	(108.002)	(98.820)	(39.260)	(33.934)	(59.727)	(65.923)	(23.504)	(28.058)	(6.389)
Total equivalência patrimonial												155.343	(25.228)

(a) Entidades controladas em conjunto.

(b) Entidade controlada em conjunto com a controlada Tenda.

(c) A Companhia registrou despesa no montante de R\$2.454 no resultado de equivalência patrimonial do exercício de 2015 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

(d) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.

(e) Vide composição na Nota 11.

(f) Valor referente ao complemento de remensuração da parcela do investimento remanescente de 30% na coligada AUSA, no montante de R\$375.853, decorrente da venda de controle da entidade. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o teste de perda por redução ao valor recuperável, o qual é realizado anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil, não identificou a necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável da parcela do investimento remanescente de AUSA são detalhadas na Nota 11.

(g) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 15).

(b) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2014	3.022.609	968.393
Equivalência patrimonial	178.847	55.981
Integralização (redução) de capital	127.968	(4.873)
Dividendos a receber	(77.894)	(52.773)
Usufruto de ações (dividendos pagos) (nota 15)	(8.000)	-
Outros Investimentos	(765)	918
Saldo em 31 de dezembro de 2015	3.242.765	967.646

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado				
	2014	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2015	2014	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados
Custo									
Hardware	11.732	3.905	-	(1.619)	14.018	22.333	9.017	-	(3.207)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	9.049	1.924	-	(1.606)	9.367	24.516	2.819	-	(9.886)
Móveis e utensílios	679	-	(4)	-	675	5.453	57	(4)	(3)
Máquinas e equipamentos	2.640	-	-	-	2.640	4.020	22	-	(3)
Fôrmas	-	-	-	-	-	10.035	3.032	-	-
Estande de vendas	11.781	6.704	(4.026)	(2.418)	12.041	15.083	9.426	(6.238)	(2.547)
	35.881	12.533	(4.030)	(5.643)	38.741	81.440	24.373	(6.242)	(15.646)
Depreciação acumulada									
Hardware	(6.047)	(2.763)	-	1.619	(7.191)	(11.457)	(5.224)	-	3.207
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(4.171)	(2.273)	-	1.606	(4.838)	(12.225)	(5.579)	-	9.886
Móveis e utensílios	(218)	(68)	4	-	(282)	(3.115)	(556)	4	3
Máquinas e equipamentos	(1.080)	(264)	-	-	(1.344)	(1.498)	(403)	-	3
Fôrmas	-	-	-	-	-	(915)	(2.464)	-	-
Estande de vendas	(2.236)	(6.475)	4.026	2.418	(2.267)	(3.539)	(9.636)	6.212	2.547
	(13.752)	(11.843)	4.030	5.643	(15.922)	(32.749)	(23.862)	6.216	15.646
Total imobilizado	22.129	690	-	-	22.819	48.691	511	(26)	-

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Taxa média anual de depreciação - %	
	Vida útil	
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Hardware	5 anos	20
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Fôrmas	10 anos	10
Estande de vendas	1 ano	100

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Intangível

	Controladora				
	2014		2015		
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	76.535	8.959	-	(10.085)	75.409
Software – Depreciação	(42.624)	-	(14.648)	10.085	(47.187)
Outros	4.796	3.796	(3.503)	-	5.089
Total intangível	38.707	12.755	(18.151)	-	33.311

	Consolidado				
	2014		2015		
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Ágios AUSA	25.476	-	-	-	25.476
Software – Custo	101.581	22.665	-	(13.687)	110.559
Software – Depreciação	(58.555)	-	(20.540)	13.687	(65.408)
Outros	8.401	3.796	(5.482)	-	6.715
	51.427	26.461	(26.022)	-	51.866
Total intangível	76.903	26.461	(26.022)	-	77.342

Outros intangíveis referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo médio de cinco anos (20% ao ano).

O ágio é decorrente da diferença entre o valor de aquisição e o do patrimônio líquido das empresas adquiridas, apuradas nas datas de aquisição, e estão fundamentados na expectativa de rentabilidade futura.

A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil dos ágios utilizando o conceito do “valor em uso”, por meio de modelos de fluxo de caixa descontados de unidades geradoras de caixa. O processo de determinação do valor em uso envolve utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa, tais como taxa de crescimento das receitas, custos e despesas, estimativas de investimento e capital de giro futuros e taxa de descontos. As premissas sobre projeções de crescimento, do fluxo de caixa e dos fluxos de caixa futuro são baseadas no plano de negócios da Companhia, aprovado pela Administração, bem como em dados comparáveis de mercado e representam a melhor estimativa da Administração, das condições econômicas que existirão durante a vida econômica das diferentes unidades geradoras de caixa, conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa. Os fluxos de caixa futuros foram descontados com base na taxa representativa do custo de capital. De forma consistente com as técnicas de avaliação econômica, a avaliação do valor em uso é efetuada por um período de cinco anos e, a partir de então, considerando-se a perpetuidade das premissas tendo em vista a capacidade de continuidade dos negócios por tempo indeterminado. As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são como segue: a) receitas - as receitas foram projetadas entre 2016 e 2020 considerando o crescimento das vendas e da base de clientes das diferentes unidades geradoras de caixa; b) custos e despesas operacionais - os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia, bem como com o crescimento histórico das receitas. As premissas-chave foram baseadas no desempenho histórico dos últimos 5 anos da Companhia e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro. O teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia não resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização (“impairment”) do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (R\$17.604 em 2014, referente à baixa do ágio originado na aquisição da Cipesa).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2015	2014	2015	2014
Sistema Financeiro de Habitação - SFH /SFI (i)	Maio de 2016 a Agosto de 2020	8,30% a 12,80% + TR 117% a 120% do CDI	1.014.092	925.163	1.161.707	1.128.514
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Maio de 2016 a Junho de 2019	117,90% do CDI 2,20% + CDI 13,20% Pré-fixado	124.568	268.911	131.128	268.911
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)			1.138.660	1.194.074	1.292.835	1.397.425
Circulante			595.817	443.802	672.365	550.058
Não circulante			542.843	750.272	620.470	847.367

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis.
- (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou pagamento de Cédulas de Crédito Bancário no montante total de R\$173.133, sendo R\$142.118 referente ao principal e R\$31.015 referente à remuneração devida.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- TR - Taxa Referencial (TR).

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2015	-	443.802	-	550.058
2016	595.817	431.312	672.365	506.207
2017	385.555	235.752	440.418	252.605
2018	153.288	83.208	166.996	88.555
2019	4.000	-	12.049	-
2020	-	-	1.007	-
	1.138.660	1.194.074	1.292.835	1.397.425

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 estão apresentados na Nota 13.

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 10,54% a 14,42% em 31 de dezembro de 2015 (10,95% a 12,24% em 2014).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Empréstimos e financiamentos—Continuação

A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Total dos encargos financeiros no exercício	256.413	283.130	327.134	354.968
Encargos financeiros capitalizados	(191.568)	(186.058)	(243.907)	(233.905)
Despesas financeiras (Nota 24)	64.845	97.072	83.227	121.063
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial	220.959	142.860	276.613	214.298
Encargos financeiros capitalizados	191.568	186.058	243.907	233.905
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(124.721)	(107.959)	(165.969)	(171.590)
Saldo final (Nota 6)	287.806	220.959	354.551	276.613

13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				2015	2014	2015	2014
Sétima emissão (i)	450.000	TR + 9,8205%	Dezembro de 2017	452.568	502.033	452.568	502.033
Oitava emissão/primeira série (ii)	-	CDI + 1,95%	Outubro de 2015	-	147.640	-	147.640
Oitava emissão/segunda série (iii)	5.787	IPCA + 7,96%	Outubro de 2016	8.395	15.185	8.395	15.185
Nona emissão (iv)	132.026	CDI + 1,90%	Julho de 2018	130.394	134.624	130.394	134.624
Décima emissão (v)	55.000	IPCA + 8,22	Janeiro de 2020	64.724	-	64.724	-
Primeira emissão (Tenda) (vi)	200.000	TR + 9,25%	Outubro de 2016	-	-	201.877	389.617
Total debêntures (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)				656.081	799.482	857.958	1.189.099
Parcela circulante				187.744	314.770	389.621	504.387
Parcela não circulante				468.337	484.712	468.337	684.712

- (i) Em 29 de maio de 2015, foi aprovada por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a alteração no cronograma de amortização do principal da emissão que passou a vigor com os seguintes montantes e vencimentos: (i) R\$25.000 em 05 de Junho de 2015, (ii) R\$25.000 em 05 de Dezembro de 2015, (iii) R\$75.000 em 05 de Junho de 2016, (iv) R\$75.000 em 05 de Dezembro de 2016, (v) R\$150.000 em 05 de Junho de 2017 e (vi) R\$150.000 em 05 de Dezembro de 2017.
- No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou pagamento no montante total de R\$104.993, sendo R\$50.000 referente ao Valor Nominal da Emissão e R\$54.993 referente à remuneração devida.
- (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$164.885, sendo R\$144.213 referente ao Valor Nominal da Emissão e R\$20.704 referente à remuneração devida, liquidando, com isso, todas as obrigações da primeira série da Oitava Emissão de Debêntures.
- (iii) Em 15 de outubro de 2015, a Companhia efetuou pagamento no montante total de R\$9.371, sendo R\$8.089 referente ao Valor Nominal da segunda série da Emissão e R\$1.282 referente à remuneração devida.
- (iv) No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$24.317, sendo R\$1.294 referente à amortização do Valor Nominal da Emissão e R\$23.023 referente à remuneração devida.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Debêntures--Continuação

- (v) Em 10 de dezembro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou emissão para distribuição privada da décima emissão, sendo a segunda emissão privada, de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia flutuante e com garantia adicional real, em série única no montante de R\$55.000, completamente integralizada em 30 de janeiro de 2015 e com vencimento final em 20 de janeiro de 2020. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados e sua garantia real é representada pela alienação fiduciária dos terrenos de propriedade da Companhia a serem desenvolvidos em períodos futuros. O Valor Nominal da Emissão será corrigido pela variação acumulada do IPCA e sobre ele incidirá juros remuneratórios de 8,22% a.a.
- (vi) No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a controlada Tenda efetuou pagamentos no montante total de R\$220.415, sendo R\$180.000 referente ao Valor Nominal da Emissão e R\$40.415 referente à remuneração devida.

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
2015	-	314.770	-	504.387
2016	187.744	175.778	389.621	375.778
2017	344.690	244.690	344.690	244.690
2018	83.485	64.244	83.485	64.244
2019	20.078	-	20.078	-
2020	20.084	-	20.084	-
	656.081	799.482	857.958	1.189.099

Conforme mencionado na Nota 4.2, em 31 de dezembro de 2015, o saldo de aplicações financeiras caucionadas em fundos de investimentos no montante de R\$20.515 (R\$98.828 em 2014) na controladora e R\$31.633 (R\$104.039 em 2014) no consolidado, encontra-se caucionado como parte do cômputo de garantia das debêntures da primeira emissão da controlada Tenda e da sétima emissão da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Debêntures--Continuação

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 estão apresentados a seguir:

	2015	2014
Sétima emissão		
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽³⁾	-14,12 vezes	-9,33 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽³⁾ , menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-12,19%	-19,32%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar	2,25 vezes	2,10 vezes
Oitava emissão - Primeira e segunda séries e dos empréstimos e financiamentos		
Total de contas a receber mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos	-7,73 vezes	-5,32 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽³⁾ , menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-12,19%	-19,32%
Nona emissão		
Total de contas a receber mais total de estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida	3,71 vezes	3,86 vezes
Dívida líquida não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	46,44%	46,73%
Décima emissão		
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽³⁾	-14,12 vezes	n/a
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽³⁾ , menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-12,19%	n/a
Primeira emissão – Tenda		
Total de contas a receber mais estoques deve ser igual ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida com garantia real ⁽³⁾ ou menor que zero, sendo TR ⁽²⁾ mais TE ⁽⁴⁾ sempre maior que zero.	-6,79 vezes	-2,75 vezes
Dívida líquida menos dívida com garantia real ⁽³⁾ não deve exceder a 50% do patrimônio líquido.	-21,47%	-46,72%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar, ou menor que zero	2,47 vezes	2,89 vezes

⁽¹⁾ Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

⁽²⁾ Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial

⁽³⁾ Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH, bem como a dívida referente à sétima emissão.

⁽⁴⁾ Total de estoques.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Obrigações com cessão de créditos

As operações da Companhia de cessão de carteira de recebíveis, estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Cessão de direitos creditórios:				
Obrigação CCI jun/11 - Nota 5(i)	3.164	5.678	4.775	8.851
Obrigação CCI dez/11 - Nota 5(ii)	2.071	2.897	2.236	3.985
Obrigação CCI jul/12 - Nota 5(iii)	368	1.483	368	1.483
Obrigação CCI nov/12 - Nota 5(iv) (a)	-	-	4.351	6.151
Obrigação CCI dez/12 - Nota 5(v)	7.541	8.604	7.541	8.604
Obrigação CCI nov/13 - Nota 5(vi)	2.858	3.451	6.362	9.459
Obrigação CCI nov/14 - Nota 5(vii)	4.646	9.407	6.696	11.513
Obrigação CCI dez/15 - Nota 5(viii)	13.053	-	24.558	-
Obrigação FIDC	1.146	2.976	2.406	6.083
Total obrigações com cessão de direitos creditórios (Nota 20.iii)	34.847	34.496	59.293	56.129
Circulante	12.631	14.128	23.482	24.135
Não circulante	22.216	20.368	35.811	31.994

Para as transações acima, com exceção do item (a), a cedente tem como obrigação a completa formalização dos instrumentos de garantia dos recebíveis em favor do cessionário. Até o integral cumprimento desta, estes valores estarão classificados em conta específica do passivo circulante e não circulante.

A obrigação do item (a), é garantida por emissão de CRI Subordinado limitado a 4% do valor da emissão, não tendo qualquer direito de regresso acima deste limite.

15. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Aquisição de participações	-	-	-	2.395
Provisão para multa sobre atraso de obras	1.404	3.541	3.213	7.663
Distratos a pagar	11.014	10.557	24.053	27.607
Provisão para garantia	41.958	30.858	59.647	52.167
PIS e COFINS (diferidos e a recolher)	8.368	9.507	13.129	14.163
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9)	59.727	65.923	54.401	32.882
Fornecedores longo prazo	5.652	6.158	7.508	12.117
Obrigações com investidores (Nota 20.iii) (a)	4.713	10.794	4.895	11.030
Remuneração com base em ações - <i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	889	-	889	-
Outros passivos	8.426	19.185	28.918	39.446
Total outras obrigações	142.151	156.523	196.653	199.470
Circulante	127.123	134.648	163.437	164.213
Não circulante	15.028	21.875	33.216	35.257

- (a) A Companhia celebrou, em junho de 2011, instrumento particular de constituição de usufruto oneroso sobre 100% das ações preferenciais da SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo prazo de seis anos, com captação de R\$45.000. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o montante total de dividendos pagos aos sócios detentores das ações preferenciais pela SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A foi de R\$ 8.000 (Nota 9).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis (i)	Processos tributários (ii)	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2013	107.872	163	31.564	139.599
Complemento de provisão (Nota 23)	35.836	252	24.133	60.221
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(19.533)	(197)	(10.250)	(29.980)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	124.175	218	45.447	169.840
Complemento de provisão (Nota 23)	49.269	12.157	26.641	88.067
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(54.024)	(12.155)	(8.853)	(75.032)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	119.420	220	63.235	182.875
Circulante	84.576	220	15.516	100.312
Não circulante	34.844	-	47.719	82.563

Consolidado	Processos cíveis (i)	Processos tributários (ii)	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2013	134.483	173	63.272	197.928
Complemento de provisão (Nota 23)	65.699	600	46.765	113.064
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(42.340)	(359)	(28.719)	(71.418)
Saldo em 31 de dezembro de 2014	157.842	414	81.318	239.574
Complemento de provisão (Nota 23)	68.976	12.156	37.317	118.449
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(77.197)	(12.170)	(25.674)	(115.041)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	149.621	400	92.961	242.982
Circulante	84.576	220	15.516	100.312
Não circulante	65.045	180	77.445	142.670

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$105.275 (R\$123.510 em 2014) na controladora, e R\$125.358 (R\$154.939 em 2014) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Processos cíveis	71.327	88.378	81.919	106.731
Processos tributários	13.744	12.311	14.222	12.350
Processos trabalhistas	20.204	22.821	29.217	35.858
Total	105.275	123.510	125.358	154.939

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas--Continuação

- (i) Em 31 de dezembro de 2015, as provisões de processos cíveis incluem R\$42.296 (R\$65.016 em 2014) referentes a processos judiciais, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob. Nestas ações, o demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob, por entender que estariam presentes os requisitos para desconconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob). Adicionalmente, há depósito judicial no montante de R\$44.099 (R\$62.381 em 2014) referente a estes processos.

A Companhia não concorda com os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização patrimonial por dívidas de empresa terceira, assim como o valor de cobrança apresentado pelos demandantes. A Companhia já obteve decisões favoráveis e desfavoráveis com relação ao tema, razão pela qual não é possível prever um resultado uniforme para todas as ações. A Companhia também busca em ação proposta contra a Cimob e seus antigos e atuais controladores o reconhecimento de que não deve ser responsabilizada por dívidas daquela empresa, bem como a reparação dos valores já pagos pela Companhia em ações que cobram dívidas devidas apenas pela Cimob.

- (ii) A ex-controlada AUSA, hoje coligada, é parte em processos judiciais e administrativos relativos à incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) e do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) sobre duas importações de aeronaves efetuadas, respectivamente, em 2001 e 2005, por meio de contratos de arrendamento mercantil sem opção de compra.

Conforme negociação de venda de participação majoritária de 70% da AUSA, ficou acordado que a Companhia assumiria a custa do processo em eventual condenação. A probabilidade de perda no caso do ICMS foi revista em 2015, em função de jurisprudência, e estimada pelos advogados responsáveis como remota (R\$16.638 em 2014, classificado com probabilidade de perda possível).

- (iii) Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para a Companhia na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes da aquisição de um terreno, a Companhia efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes da aquisição de um terreno, a Companhia obtém todas as aprovações governamentais, incluindo licenças ambientais e autorização de construção.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas--Continuação

(iii) Risco ambiental--Continuação

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pela Companhia na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível no montante de R\$4.829 (R\$11.987 em 2014) na controladora e R\$8.639 (R\$13.734 em 2014) no consolidado.

(iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2015, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$810.163 (R\$561.056 em 2014), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se ao maior volume de processos com valores pulverizados, à revisão dos valores envolvidos e demanda fiscal, em processo de defesa administrativa, da controlada Tenda.

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Processos cíveis	235.975	233.371	469.841	441.083
Processos tributários	32.543	38.053	263.540	53.586
Processos trabalhistas	38.967	42.355	76.782	66.387
	307.485	313.779	810.163	561.056

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de 33 imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$1.155 reajustado pela variação de IGP-M/FGV. O prazo de locação é de um a dez anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel ou proporcional ao tempo de término de contrato.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		2015	2014	2015	2014
Obrigações por compra de imóveis	Janeiro de 2016 a Julho de 2020	139.320	127.123	362.800	331.436
Ajuste a valor presente		(9.723)	(5.077)	(17.039)	(5.619)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços (Nota 5)		19.337	12.939	39.743	21.236
Permuta física - Terrenos		143.271	168.028	224.430	244.689
Total obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes		292.205	303.013	609.934	591.742
Circulante		148.989	228.991	361.420	490.605
Não circulante		143.216	74.022	248.514	101.137

18. Patrimônio líquido

18.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$2.740.662, representado por 378.066.162 (408.066.162 em 2014) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 10.584.756 (29.881.286 em 2014) eram mantidas em tesouraria.

De acordo com o Estatuto Social, o capital social da Companhia poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, até o limite de 600.000.000 (seiscentos milhões) de ações ordinárias.

Em 02 de fevereiro de 2015, a Companhia aprovou a criação de um novo programa de recompra de ações de emissão da Companhia para manutenção em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, por um prazo de 365 dias, até o limite de 27.000.000 ações. Nesta mesma data também foi deliberado o cancelamento de 30.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, sem redução do capital social. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, houve a aquisição de 11.925.330 ações no montante total de R\$24.157. Adicionalmente, a Companhia transferiu 1.221.860 ações (5.463.395 em 2014) no montante total de R\$3.022 (R\$17.583 em 2014) referente ao exercício de opções do programa de compra de ações ordinárias pelos beneficiários, pelas quais recebeu o montante total de R\$599 (R\$6.921 em 2014).

Valores mobiliários mantidos em tesouraria							
Tipo espécie	GFSA3	R\$	%	Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
Data de aquisição	Quantidade	Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	2015	2014	2015	2014
20/11/2001	599.486	2,8875	0,16%	1.457	1.319	1.731	1.731
Movimentações em 2013:							
Aquisições	18.500.000	3,8561	5,03%	44.955	40.700	71.339	71.339
Movimentações em 2014:							
Aquisições	43.738.234	2,6353	11,90%	106.284	96.224	115.265	115.265
Transferências	(5.463.395)	3,2183	-1,49%	(13.276)	(12.019)	(17.583)	(17.583)
Cancelamentos	(27.493.039)	3,3351	-7,48%	(66.808)	(60.485)	(91.693)	(91.693)
Movimentações em 2015:							
Aquisições	11.925.330	2,0257	3,25%	28.979	-	24.157	-
Transferências	(1.221.860)	2,4733	-0,33%	(2.970)	-	(3.022)	-
Cancelamentos	(30.000.000)	2,4738	-8,16%	(72.900)	-	(74.214)	-
	10.584.756	2,4545	2,88%	25.721	65.739	25.980	79.059

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro, (R\$2,43 em 2015 e R\$2,20 em 2014), não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.1. Capital social--Continuação

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 16(a)(i)).

A mutação do número de ações em circulação é conforme segue:

	Ações ordinárias - Em milhares
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2013	416.459
Recompra de ações em tesouraria	(43.738)
Transferência referente programa de compra de ações	5.463
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2014	378.184
Recompra de ações em tesouraria	(11.925)
Transferência referente programa de compra de ações	1.222
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2015	367.481
Média ponderada das ações em circulação	367.572

18.2. Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembléia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2015.

A absorção do prejuízo do exercício de 2014 pela reserva de lucros e a destinação do lucro líquido do exercício de 2015, estão demonstradas a seguir:

Reserva de investimentos em 31 de dezembro de 2013	437.156
(-) Ações em tesouraria vendidas e canceladas (Nota 18.1)	(102.355)
Prejuízo líquido do exercício de 2014	(42.549)
Reserva de investimentos em 31 de dezembro de 2014	<u>292.252</u>
Lucro líquido do exercício em 2015	74.449
(-) Reserva legal (5%)	<u>(3.722)</u>
(=) Base de cálculo	70.727
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	17.682
Reserva de investimentos	53.045
Dividendo mínimo obrigatório (25%) por ação	0,048

18.3. Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 23) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

	2015	2014
Gafisa	7.826	15.489
Tenda	2.138	838
	9.964	16.327

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.3. Programa de opção de compra de ações -- Continuação

(i) Gafisa

A Companhia possui, no total, quatro programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2012, 2013, 2014 e 2015 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (beneficiários) o direito de subscrever ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre um e cinco anos de permanência no quadro de empregados da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de seis a dez anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2015		2014	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do exercício	9.542.643	1,49	11.908.128	1,47
Opções outorgadas	3.567.201	2,24	4.361.763	1,93
Opções exercidas (i)	(1.221.860)	(0,49)	(5.463.395)	1,26
Opções expiradas	(32.000)	(3,05)	(748.518)	3,66
Opções canceladas	(112.605)	(0,01)	(515.335)	0,04
Opções em circulação no final do exercício	11.743.379	1,83	9.542.643	1,49

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$599 (R\$6.921 em 2014).

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2015, são como segue:

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
11.743.379	4,29	1,83	1.757.598	2,59

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia outorgou 3.567.201 opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias (4.361.763 opções outorgadas em 2014).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.3. Programa de opção de compra de ações -- Continuação

(i) Gafisa--Continuação

Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de *Restricted Stock Options*.

O valor justo das novas opções outorgadas totalizou R\$3.232 (R\$7.464 em 2014), o qual foi determinado com base nas seguintes premissas:

Modelo de precificação	2015	2014
	Binomial	MonteCarlo
Preço de exercício das opções (R\$)	R\$2,24	R\$3,13 tipo A e R\$0,01 tipo B
Média ponderada do preço das opções (R\$)	R\$2,24	R\$ 1,93
Volatilidade esperada (%) – (*)	52%	55%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	5,58 anos	4,66 anos
Rendimento de dividendos (%)	2,24%	1,90%
Taxa de juros livre de risco (%)	13,64%	10,55%

(*) A volatilidade foi determinada com base em análises de regressão da relação da volatilidade das ações da Gafisa S.A., com o índice do Ibovespa.

(ii) Tenda

Em função da incorporação, por Gafisa, da totalidade das ações de emissão em circulação de Tenda, houve a transferência dos programas de opção de compra de ações emitidos pela Tenda para a controladora Gafisa, responsável pela emissão de ações. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o valor de R\$14.965, referente à reserva de outorga de opções de Tenda está reconhecido na rubrica “Partes relacionadas” da controladora Gafisa.

A Tenda possui um programa de opção de compra de ações ordinárias, lançado em 2014, no qual foi outorgado um total de 42.259.687 opções de compra de ações a empregados e administradores da controlada, com datas de exercício entre 31 de março de 2017 e 31 de março de 2020.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (empregados) o direito de subscrever ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre cinco e dez anos de permanência no quadro de empregados da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro 2015, a controlada Tenda não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.3. Programa de opção de compra de ações -- Continuação

(ii) Tenda--Continuação

O valor justo das opções outorgadas em 2014 totalizou R\$9.346, o qual foi determinado com base nas seguintes premissas:

Modelo de precificação	2014
	Black-Scholes
Preço de exercício das opções (R\$)	R\$0,77
Média ponderada do preço das opções (R\$)	R\$0,76
Volatilidade esperada (%) – (*)	31,02%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	4,05
Taxa de juros livre de risco (%) (**)	11,81%

(*) A volatilidade foi determinada com base nas observações histórica do Índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOBX).

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, variou entre 11,66% e 11,81%.

18.4. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi aprovado um programa de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro, com prazos e condições pré estabelecidos. Aos beneficiários foi dado o direito de receber o valor equivalente à 1.898.886 *phantom shares*, juntamente com o programa de opção de ações para o ano de 2015. As *phantom shares* tem o mesmo período de carência e expiração que as opções, podendo ser exercidas parcial ou totalmente durante o período estabelecido.

Em 31 de dezembro de 2015, o valor de R\$889, referente ao valor justo das *phantom shares* outorgadas, está reconhecido na rubrica “Outras obrigações” (Nota 15).

19. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

(a) Regime Tributário de Transição - RTT

A Companhia e suas controladas adotaram o Regime de Tributário de Transição (RTT) no exercício de 2014 que permitia expurgar os efeitos decorrentes das mudanças promovidas pelas Leis nº 11.638/2007 e 11.941/2009, da base de cálculo desses tributos.

A Lei 12.973/14 revogou o RTT à partir de 2015. Tal norma estabelece os ajustes que devem ser efetuados no lucro fiscal e nos registros contábeis para apuração da base de cálculo do IRPJ e da CSLL. O fim do RTT era optativo para o ano de 2014 e obrigatório à partir de 2015.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	62.722	(43.591)	78.159	(28.450)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(21.326)	14.821	(26.573)	9.673
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	36.675	(2.085)
Prejuízos fiscais / base negativa utilizada	(3.730)	(7.350)	(4.101)	(9.555)
Equivalência patrimonial	52.817	(9.181)	14.200	5.249
Plano de opções de ações	(2.714)	(11.277)	(3.441)	(11.562)
Outras diferenças permanentes	(14.203)	(844)	(28.133)	(7.280)
Encargos sobre obrigações com investidores	883	2.547	432	2.509
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	-	12.327	3.761	(2.224)
	11.727	1.043	(7.180)	(15.275)
Despesas de imposto corrente	(4.314)	(14.700)	(24.598)	(33.330)
Receitas de imposto diferido	16.041	15.743	17.418	18.055

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido

A Companhia reconheceu os créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores, que não possuem prazo prescricional e cuja compensação está limitada a 30% dos lucros anuais tributáveis, na extensão que é provável que o lucro tributável seja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias, com base nas premissas e condições estabelecidas no modelo de negócios da Companhia.

O reconhecimento inicial e as posteriores avaliações do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultado elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos calculados sobre prejuízo fiscal da controlada Tenda.

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	62.178	57.746	82.614	81.455
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	10.636	9.754	16.404	14.960
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	1.849	2.638	11.776	12.793
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	40.089	11.765	44.748	18.656
Demais provisões	60.745	58.363	85.912	92.384
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	75.768	79.499	317.282	301.598
Benefício fiscal decorrente da incorporação de controladoras	28.165	28.165	28.165	28.165
Direitos fiscais não reconhecidos	-	-	(272.997)	(276.758)
	279.430	247.930	313.904	273.253
Passivo				
Deságios	(92.385)	(92.385)	(92.385)	(92.385)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(131.096)	(112.258)	(130.929)	(111.294)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(66.034)	(69.413)	(107.079)	(104.314)
	(289.515)	(274.056)	(330.393)	(307.993)
Total líquido	(10.085)	(26.126)	(16.489)	(34.740)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido--Continuação

Os saldos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social a compensar são demonstrados abaixo:

	Controladora					
	2015			2014		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	222.849	222.849		233.820	233.820	
Crédito fiscal (25%/9%)	55.712	20.056	75.768	58.455	21.044	79.499
Crédito fiscal reconhecido	55.712	20.056	75.768	58.455	21.044	79.499
Crédito fiscal não reconhecido	-	-	-	-	-	-

	Consolidado					
	2015			2014		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	933.182	933.182	-	887.052	887.052	
Crédito fiscal (25%/9%)	233.296	83.986	317.282	221.763	79.835	301.598
Crédito fiscal reconhecido	55.712	20.056	75.768	58.455	21.044	79.499
Crédito fiscal não reconhecido	177.584	63.930	241.514	163.308	58.791	222.099

Com base na estimativa de projeções de geração de resultados tributáveis futuros da Gafisa, a estimativa de recuperação do saldo da controladora, de imposto de renda e contribuição social, diferidos, estão apresentados abaixo:

	Controladora e Consolidado	
	Prejuízo fiscal e base negativa	Imposto de renda e contribuição social
2016	16.484	5.604
2017	8.282	2.816
2018	3.056	1.039
2019	27.174	9.239
2020 em diante	167.853	57.070
	222.849	75.768

Em setembro de 2015, a Companhia aderiu ao programa de recuperação fiscal "REFIS", originalmente instituído pela Lei nº. 11.941/2009 e reaberto através da Lei nº. 12.996/2014, a qual apresentou novas condições para pagamento ou parcelamento de débitos relativos a tributos junto à Receita Federal ou à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. A Companhia optou pelo parcelamento de débitos fiscais de determinadas SPEs controladas no montante total de R\$6.291.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

a) *Risco de crédito*

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com 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 de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

b) *Instrumentos financeiros derivativos*

A Companhia mantém instrumentos derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final entre junho de 2016 e janeiro de 2020. Os contratos de derivativos são conforme segue:

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
31 de dezembro de 2015
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

b) *Instrumentos financeiros derivativos*--Continuação

(a) Em 17 de março de 2015, a Companhia contratou derivativo de swap para mitigar a exposição ao índice pós-fixado em IPCA + 8,22% a.a. da décima Emissão de Debêntures da Companhia para 120% do CDI (Nota 13).

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação, podendo variar quando da liquidação financeira das operações.

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis".

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 12 e 13).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	Controladora				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	595.817	542.843	-	-	1.138.660
Debêntures (Nota 13)	187.744	448.253	20.084	-	656.081
Obrigações com investidores (Nota 15)	3.573	1.140	-	-	4.713
Fornecedores	32.115	-	-	-	32.115
	819.249	992.236	20.084	-	1.831.569

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	Consolidado				Total
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	672.365	619.463	1.007	-	1.292.835
Debêntures (Nota 13)	389.621	448.253	20.084	-	857.958
Obrigações com investidores (Nota 15)	3.755	1.140	-	-	4.895
Fornecedores	57.335	-	-	-	57.335
	1.123.076	1.068.856	21.091	-	2.213.023

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez--Continuação*

Hierarquia de valor justo--Continuação

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

Em 31 de dezembro de 2015	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	350.343	-	-	417.048	-

Em 31 de dezembro de 2014	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	582.042	-	-	1.047.359	-

Adicionalmente, apresentamos a hierarquia de valor justo para os instrumentos financeiros passivos:

Em 31 de dezembro de 2015	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Passivos financeiros						
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20.i.b)	-	21.674	-	-	21.674	-

Em 31 de dezembro de 2014	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Passivos financeiros						
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20.i.b)	-	8.173	-	-	8.173	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) *Cálculo do valor justo*

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

a) *Cálculo do valor justo--Continuação*

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável.

- (i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- (ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2015 e de 2014 estão demonstrados a seguir:

	Controladora			
	2015		2014	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	44.044	44.044	33.792	33.792
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	350.343	350.343	582.042	582.042
Recebíveis de clientes (Nota 5)	986.042	986.042	1.024.441	1.024.441
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.138.660	1.095.844	1.194.074	1.184.202
Debêntures (Nota 13)	656.081	633.238	799.482	802.948
Obrigações com investidores (Nota 15)	4.713	5.472	10.794	12.304
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20(i)(b))	21.674	21.674	8.173	8.173
Fornecedores	32.115	32.115	57.369	57.369

	Consolidado			
	2015		2014	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	82.640	82.640	109.895	109.895
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	629.671	629.671	1.047.359	1.047.359
Recebíveis de clientes (Nota 5)	1.802.364	1.802.364	1.825.319	1.825.319
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.292.835	1.237.222	1.397.425	1.333.399
Debêntures (Nota 13)	857.958	828.387	1.189.099	802.948
Obrigações com investidores (Nota 15)	4.895	5.472	11.030	12.304
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20(i)(b))	21.674	21.674	8.173	8.173
Fornecedores	57.335	57.335	95.131	95.131

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

b) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“*covenants*”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

c) Risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

c) *Risco de mercado--*Continuação

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos em geral e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda e multas por atraso de obras.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

(iii) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) Gestão do capital social--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.138.660	1.194.074	1.292.835	1.397.425
Debêntures (Nota 13)	656.081	799.482	857.958	1.189.099
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	34.847	34.496	59.293	56.129
Obrigações com investidores (Nota 15)	4.713	10.794	4.895	11.030
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(394.387)	(615.834)	(712.311)	(1.157.254)
Dívida líquida	1.439.914	1.423.012	1.502.670	1.496.429
Patrimônio líquido	3.095.491	3.055.345	3.097.236	3.058.403
Patrimônio líquido e dívida líquida	4.535.405	4.478.357	4.599.906	4.554.832

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, exceto pelos contratos de *swap* que são analisados até a data de seu vencimento, descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI, Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e TR;
- Contas a receber, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC).

Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2015, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 14,14%, TR a 1,48%, INCC a 7,22%, e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) a 10,67% . Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Análise de sensibilidade--Continuação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2015. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Cenário					
		I	II	III	II	I	
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	7.045	17.610	35.221	(35.221)	(17.610)	(7.045)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(3.175)	(7.937)	(15.875)	15.875	7.937	3.175
Debêntures	Alta/queda do CDI	(1.615)	(4.038)	(8.077)	8.077	4.038	1.615
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(6.065)	(14.616)	(27.896)	33.357	15.823	6.090
Efeito líquido da variação do CDI		(3.810)	(8.981)	(16.627)	22.088	10.188	3.835
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(1.286)	(3.213)	(6.427)	6.427	3.213	1.286
Debêntures	Alta/queda do TR	(1.199)	(2.998)	(5.997)	5.997	2.998	1.199
Efeito líquido da variação do TR		(2.485)	(6.211)	(12.424)	12.424	6.211	2.485
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(705)	(1.762)	(3.525)	3.525	1.762	705
Efeito líquido da variação do IPCA		(705)	(1.762)	(3.525)	3.525	1.762	705
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	12.263	30.659	61.318	(61.318)	(30.659)	(12.263)
Efeito líquido da variação do INCC		12.263	30.659	61.318	(61.318)	(30.659)	(12.263)

21. Partes relacionadas

21.1. Saldos com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

Conta correntes	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	55.023	96.071	86.010	139.947
Condomínio e consórcio (b) e obras de terceiros (c)	9.108	2.785	9.108	2.785
Mútuo a receber (d)	78.818	68.120	109.193	107.067
Dividendos a receber	14.279	5.909	-	-
	157.228	172.885	204.311	249.799
Circulante	78.410	104.765	95.118	142.732
Não circulante	78.818	68.120	109.193	107.067
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs e Tenda	(790.895)	(596.047)	(76.620)	(156.503)
Mútuo a pagar (d)	(10.480)	-	(51.482)	-
	(801.375)	(596.047)	(128.102)	(156.503)
Circulante	(801.375)	(596.047)	(87.100)	(156.503)
Não circulante	-	-	(41.002)	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Partes relacionadas--Continuação

21.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.
- (b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.
- (c) Refere-se a operações em obras de terceiros.
- (d) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio. A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir.

	Controladora		Natureza	Taxa de juros
	2015	2014		
Engenho	-	17	Construção	12% a.a. + IGPM
Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda. (Vista Laguna)	11.044	9.891	Construção	12% a.a. + IGPM
Acquarelle Civilcorp Incorporações Ltda.	287	493	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	53.862	49.358	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall	3.105	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Scena Laguna - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.	10.520	8.361	Construção	12% a.a. + IGPM
Total controladora	78.818	68.120		

	Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	2015	2014		
Engenho	-	17	Construção	12% a.a. + IGPM
Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda. (Vista Laguna)	11.044	9.891	Construção	12% a.a. + IGPM
Acquarelle Civilcorp Incorporações Ltda.	287	493	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	53.862	49.358	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall	3.105	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Scena Laguna - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.	10.520	8.361	Construção	12% a.a. + IGPM
Fit Jardim Botânico SPE Emp. Imob. Ltda.	-	10.164	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Fit 09 SPE Emp. Imob. Ltda.	-	8.422	Construção	120% de 126,5% do CDI
Fit 19 SPE Emp. Imob. Ltda.	14.097	4.037	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Acedio SPE Emp. Imob. Ltda.	3.260	936	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Atua Construtora e Incorporadora S.A.	12.168	12.168	Construção	113,50% a 112% do CDI
Blue 02 Empreendimentos Imobiliários	-	2.471	Construção	IGPM + juros 12% a.a.
Outros	850	749	Construção	Diversas
Total consolidado	109.193	107.067		

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$10.049 (R\$7.622 em 2014) na controladora e R\$17.386 (R\$11.120 em 2014) no consolidado (Nota 25).

As informações referentes a transações e remuneração com a Administração estão descritas na Nota 25.

21.2. Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$1.067.950 em 31 de dezembro de 2015 (R\$973.808 em 2014).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	1.219.969	1.256.287	2.475.928	2.256.189
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos e distratos (Nota 5)	(6.749)	1.424	9.363	69.479
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(105.958)	(112.890)	(190.972)	(174.670)
Receita operacional líquida	1.107.262	1.144.821	2.294.319	2.150.998

23. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(453.470)	(457.447)	(994.556)	(949.960)
Custo de terrenos	(169.715)	(165.187)	(312.205)	(278.682)
Custo de incorporação	(37.955)	(41.444)	(107.008)	(105.594)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(124.721)	(107.959)	(165.969)	(171.590)
Manutenção/garantia	(46.375)	(41.906)	(57.222)	(48.557)
Provisão para distratos (Nota 5)	-	-	(30.545)	(54.863)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(832.236)	(813.943)	(1.667.505)	(1.609.246)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(37.048)	(32.298)	(73.271)	(60.433)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(12.182)	(16.384)	(24.093)	(30.656)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(22.584)	(24.383)	(44.663)	(45.622)
Outras	(10.736)	(6.055)	(21.233)	(11.330)
Total despesas comerciais	(82.550)	(79.120)	(163.260)	(148.041)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(38.125)	(43.637)	(74.242)	(79.515)
Despesas com benefícios a empregados	(4.601)	(4.443)	(7.879)	(7.575)
Despesas com viagens e utilidades	(730)	(1.487)	(1.923)	(2.761)
Despesas com serviços prestados	(9.393)	(16.895)	(24.289)	(30.485)
Despesas com aluguéis e condomínios	(9.049)	(8.748)	(13.387)	(14.189)
Despesas com informática	(12.566)	(14.208)	(22.670)	(24.409)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	(7.826)	(15.489)	(9.964)	(16.327)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 25.iii)	(14.000)	(19.000)	(25.502)	(35.006)
Outras	(1.150)	(920)	(1.557)	(1.639)
Total despesas gerais e administrativas	(97.440)	(124.827)	(181.413)	(211.906)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 16)	(88.067)	(60.221)	(118.449)	(113.064)
Resultado de participação em Sociedade em Conta de Participação ("SCP")	-	4.839	-	-
Despesas com atualização do saldo do plano de opções de ações de AUSA (Nota 18.2)	-	(17.679)	-	(17.679)
Outras	(16.054)	12.009	(41.752)	(10.606)
Total outras receitas/(despesas), líquidas	(104.121)	(61.052)	(160.201)	(141.349)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	56.614	78.830	99.551	132.980
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 21)	10.049	7.622	17.386	11.120
Outras receitas financeiras	867	4.431	7.194	12.694
Total receitas financeiras	67.530	90.883	124.131	156.794
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(64.845)	(97.072)	(83.227)	(121.063)
Amortização custo das debêntures	(3.831)	(4.344)	(3.831)	(4.144)
Obrigações com investidores	(1.891)	(2.786)	(1.891)	(2.830)
Despesas bancárias	(3.757)	(3.042)	(6.676)	(3.818)
Operações com derivativos (Nota 20 (i) (b))	(17.151)	(7.492)	(17.151)	(7.492)
Desconto com operação de securitização	(243)	(316)	(308)	(240)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(29.354)	683	(49.174)	(26.125)
Total despesas financeiras	(121.072)	(114.369)	(162.258)	(165.712)

25. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	Remuneração da Administração		Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	
Número de membros	7	5	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)	1.693	3.968	198
Salário/pró-labore	1.693	3.575	198
Benefícios diretos e indiretos	-	393	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	141	331	17
Total da remuneração	1.693	3.968	198
Participação nos lucros e resultado (Nota 25 (iii))	-	3.185	-
Total remuneração e participação nos lucros e resultado	1.693	7.153	198

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014	Remuneração da Administração		Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	
Número de membros	8	5	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)	1.739	4.004	189
Salário/pró-labore	1.720	3.630	189
Benefícios diretos e indiretos	19	374	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	145	334	16
Total da remuneração	1.739	4.004	189
Participação nos lucros e resultado (Nota 25 (iii))	-	3.412	-
Total remuneração e participação nos lucros e resultado	1.739	7.416	189

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2015, foi fixada no limite de até R\$13.228, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 16 de abril de 2015.

Na mesma ocasião foi aprovado o limite de remuneração dos membros do Conselho Fiscal da Companhia para seu próximo mandato que se encerra na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2016, fixado no limite de até R\$205.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(i) Remuneração da Administração--Continuação

A controlada Tenda possui estrutura administrativa segregada da controladora, desse modo, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” no consolidado estão acrescidos da remuneração de seus membros da Administração e estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2015	Remuneração da Administração		Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	
Número de membros	10	10,33	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)	336	5.662	57
Salário/pró-labore	336	4.959	57
Benefícios diretos e indiretos	-	703	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	28	472	5
Total da remuneração	336	5.662	57
Participação nos lucros e resultado (Nota 25 (iii))	-	6.178	-
Total remuneração e participação nos lucros e resultado	336	11.840	57

Exercício findo em 31 de dezembro de 2014	Remuneração da Administração		Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	
Número de membros	10	10	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)	126	4.680	55
Salário/pró-labore	126	4.116	55
Benefícios diretos e indiretos	-	564	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	11	390	5
Total da remuneração	126	4.680	55
Participação nos lucros e resultado (Nota 25 (iii))	-	4.704	-
Total remuneração e participação nos lucros e resultado	126	9.384	55

A remuneração global dos administradores da controlada Tenda para o exercício de 2015, foi fixada no limite de até R\$14.696, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 22 de abril de 2015.

Na mesma ocasião foi aprovado o limite de remuneração dos membros do Conselho Fiscal para seu próximo mandato que se encerra na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2016, fixado no limite de até R\$149.

(ii) Operações comerciais

No exercício findo 31 de dezembro de 2015, não houve operações contratadas por unidades vendidas à Administração (R\$1.513 em 2014) e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$1.610 (R\$4.686 em 2014).

(iii) Participação nos lucros e resultado

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(iii) Participação nos lucros e resultado--Continuação

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$14.000 na controladora (R\$19.000 em 2014) e R\$25.502 no consolidado (R\$35.006 em 2014) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Diretoria Executiva	3.185	3.412	9.363	8.116
Demais colaboradores	10.815	15.588	16.139	26.890
	14.000	19.000	25.502	35.006

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia no exercício. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como das metas individuais dos colaboradores, e o pagamento deve ser realizado em abril de 2016.

Conforme apresentado nas tabelas anteriores e parágrafos acima, a remuneração global dos Administradores e Conselho Fiscal da Companhia está de acordo com o limite aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 16 de abril de 2015.

26. Seguros

A Gafisa S.A. e suas controladas mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2015:

Modalidade seguro	Cobertura – R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	2.265.983
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	195.240
	2.461.223

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

27. Lucro e prejuízo por ação

De acordo com o CPC 41, a Companhia deve apresentar os prejuízos básico e diluído por ação. Os dados de comparação dos lucros/prejuízos básico e diluído se baseiam na média ponderada de ações em circulação do exercício, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada exercício apresentado, respectivamente.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2015	2014
Numerador básico		
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos		-
Lucro (prejuízo) não distribuído	74.449	(42.549)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	74.449	(42.549)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	367.572	401.905
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	0,203	(0,106)
Numerador diluído		
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	-	-
Lucro (prejuízo) não distribuído	-	-
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	74.449	(42.549)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	367.572	401.905
Opções de ações	2.514	-
Média ponderada diluída do número de ações	370.086	401.905
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	0,201	(0,106)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Informações por segmento

A Administração da Companhia analisa informações por segmento primeiramente por meio dos diferentes segmentos em que atua em preferência à localização geográfica das suas operações.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda e Tenda, empreendimentos de baixa renda.

O Presidente da Companhia, executivo responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, usa informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados.

A Companhia apresenta abaixo as principais rubricas da demonstração do resultado e do balanço patrimonial relacionada a cada segmento de atuação.

As informações por segmento não segregam despesas operacionais. Receitas de clientes individuais não representam mais que 10% das receitas líquidas de vendas ou prestação de serviços.

	Gafisa S.A.	Tenda	Consolidado 2015
Receita operacional líquida	1.443.357	850.962	2.294.319
Custo operacional	(1.061.921)	(605.584)	(1.667.505)
Lucro bruto	381.436	245.378	626.814
Despesas com vendas	(97.949)	(65.311)	(163.260)
Despesas gerais e administrativas	(97.442)	(83.971)	(181.413)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(107.634)	(52.567)	(160.201)
Depreciação e amortização	(32.585)	(14.835)	(47.420)
Despesa financeira	(121.207)	(41.051)	(162.258)
Receita financeira	77.306	46.825	124.131
Despesas com impostos	(658)	(6.522)	(7.180)
Lucro líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	44.129	30.320	74.449
Clientes (curto e longo prazos)	1.322.949	479.415	1.802.364
Estoques (curto e longo prazos)	1.896.613	734.004	2.630.617
Outros ativos	1.635.110	692.241	2.327.351
Total ativo	4.854.672	1.905.660	6.760.332
Total passivo	2.884.249	778.846	3.663.095

	Gafisa S.A.	Tenda	Consolidado 2014
Receita operacional líquida	1.580.860	570.138	2.150.998
Custo operacional	(1.164.998)	(444.248)	(1.609.246)
Lucro bruto	415.862	125.890	541.752
Despesas com vendas	(95.063)	(52.978)	(148.041)
Despesas gerais e administrativas	(124.833)	(87.073)	(211.906)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(79.113)	(62.236)	(141.349)
Depreciação e amortização	(63.607)	(15.644)	(79.251)
Despesa financeira	(114.371)	(51.341)	(165.712)
Receita financeira	98.121	58.673	156.794
Despesas com impostos	(8.947)	(6.328)	(15.275)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	66.888	(109.437)	(42.549)
Clientes (curto e longo prazos)	1.484.766	340.553	1.825.319
Estoques (curto e longo prazos)	1.734.634	777.708	2.512.342
Outros ativos	1.861.263	1.006.928	2.868.191
Total ativo	5.080.663	2.125.189	7.205.852
Total passivo	3.104.606	1.042.843	4.147.449

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

29. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes”. A Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2015:

	Consolidado 2015
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	777.679
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(445.265)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(795.995)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
Receita de vendas contratadas	2.761.219
Receita de vendas apropriadas	(1.983.540)
Receita de vendas a apropriar (a)	777.679
(ii) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.626.339)
Custo incorrido das unidades	1.181.074
Custo orçado a apropriar (b)	(445.265)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.724.372)
Custo incorrido das unidades	928.377
Custo orçado a apropriar	(795.995)
(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, líquida de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.	
(b) Os custos orçados das unidades vendidas a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente as unidades imobiliárias vendidas a medida que são incorridas, e também provisão para garantia, a qual é apropriada as unidades imobiliárias a medida de evolução de obra.	

Em 31 de dezembro de 2015, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 33,1%.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2015

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

30. Comunicação com órgãos reguladores

Em 14 de junho de 2012, a Companhia recebeu uma intimação (*"subpoena"*) da *"Securities Exchange Commission – "SEC" Division of Enforcement"*, relacionados a empresas estrangeiras do setor de construção civil / incorporação imobiliária (*Home Builders*), listadas na SEC, *Foreign Private Issuers - FPI*. Esta intimação solicita que a Companhia apresente documentos do período de 01 de janeiro de 2010 até 10 de julho de 2012, data de encaminhamento da resposta pela Companhia, relacionados à preparação de nossas demonstrações financeiras, incluindo, entre outros itens, cópias de nossas políticas e procedimentos financeiros, atas de reunião do Conselho de Administração, Comitê de Auditoria e comitês operacionais, relatórios de fechamentos mensais e quaisquer documentos relacionados a possíveis irregularidades financeiras ou contábeis ou impropriedades e relatórios de auditoria interna. A investigação da SEC é um inquérito de apuração de fatos, não público, e não está clara qual ação, se houver, a SEC pretende tomar com relação à informação que recolhe. A intimação da SEC não especifica quaisquer encargos. Até a emissão dessas demonstrações financeiras não havia se manifestado.
