

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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 ou 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 B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&FBovespa) 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.

#### 1.1 Transações com participação na controlada Tenda – operação descontinuada

Em 14 de dezembro de 2016, a Companhia divulgou fato relevante informando a assinatura de contrato de compra e venda de ações com a Jaguar Real Estate Partners LP ("Jaguar"), tendo por objeto a alienação de até 30% das ações de emissão da Tenda, ao preço de R\$8,13 por ação, com uma avaliação total de R\$539.020 para a integralidade do capital social de Tenda. A conclusão da operação estava sujeita à verificação de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se: (i) a redução do capital social da Companhia mediante restituição, aos seus acionistas, de ações correspondentes a 50% do capital social de Tenda; e (ii) a conclusão do procedimento relacionado ao exercício, pelos acionistas de Gafisa, do direito de preferência para a aquisição de 50% das ações de Tenda.

O prazo de oposição de credores da redução de capital encerrou-se em 22 de abril de 2017 sem qualquer oposição e a redução foi efetivada mediante a entrega aos acionistas da Companhia, a título de reembolso do capital reduzido, de 1 ação ordinária da Tenda para cada 1 ação ordinária de Gafisa de sua titularidade, excluídas as ações em tesouraria. Em relação ao direito de preferência, os acionistas adquiriram a totalidade das ações disponibilizadas, não restando quaisquer ações disponíveis para a Jaguar. Assim, as ações representantes de 50% do capital social da Tenda foram entregues aos acionistas que exerceram o direito de preferência no montante total de R\$219.510 e o contrato celebrado com a Jaguar foi rescindido.

A Companhia também obteve, durante este período, todas as autorizações contratuais necessárias para a realização da operação. Com isso, a operação de separação entre Gafisa e Tenda foi finalizada em 4 de maio de 2017 com a entrega efetiva da totalidade das ações representativas do capital da Tenda nos respectivos processos de redução de capital e do direito de preferência. A entrada de recursos proveniente do Direito de Preferência no montante de R\$219.510, assim como o montante a receber da restituição de capital de Tenda em R\$105.170 contribuíram para o aperfeiçoamento da condição de liquidez e estrutura de capital da Companhia.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

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

#### **1.2 Aumento de capital da Companhia**

Em 20 de dezembro de 2017, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária, o aumento de capital da Companhia em até R\$300.000, com a possibilidade de homologação parcial caso ocorra a subscrição de, no mínimo, R\$200.000, mediante emissão, para subscrição privada, de, no mínimo, 13.333.333 de novas ações ordinárias e, no máximo, 20.000.000 de novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, a um preço por ação de R\$15,00 sendo R\$0,01 por ação destinado ao capital social e R\$14,99 por ação para reserva de capital. O aumento de capital está inserido nos planos da Companhia de reforçar a disponibilidade de caixa, fortalecer sua estrutura de capital face o atual nível de endividamento bem como de viabilizar o posicionamento estratégico e operacional da Companhia para um novo ciclo do mercado imobiliário.

### **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 08 de março de 2018, 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 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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**

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

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.

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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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**

#### **2.1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa**

Em função da divulgação da operação descontinuada referente à Tenda, e em linha com os CPCs 03 - Demonstração de Fluxo de Caixa e CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, as informações das atividades operacionais, de financiamento e investimento referentes à operação descontinuada são apresentadas em linhas específicas na Demonstração de Fluxo de Caixa da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016. Deste modo, a rubrica "Variação Cambial sobre Caixas e Equivalentes", apresentada na Demonstração do Fluxo de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2017, refere-se à variação líquida de caixa e equivalentes da operação descontinuada e está sendo apresentada nesta rubrica devido à impossibilidade de alteração da nomenclatura da mesma neste Formulário das Demonstrações Financeiras Padronizadas.

### **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.

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.

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:

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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**

##### **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.

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 9.

##### **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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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**

##### **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.

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) Provisão para crédito de liquidação duvidosa**

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

##### **e) Provisão para garantia**

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, a qual é regularmente revisada.

##### **f) 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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**

##### **g) 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 2.2.22.

#### **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, 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";

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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 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;
- 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 (i)(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 2017

(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 2017, 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 2017

(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 2017

(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.

#### **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 2017

(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, considerando circulante os vencimentos de até um ano.

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 2.2.19.

Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é 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 Cédulas 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 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidas 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 no 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 2017

(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. Despesas pagas antecipadamente**

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

#### **2.2.9. 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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. Investimentos em participações societárias**

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas 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 investida (Nota 9).

#### **2.2.11. 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*").

#### **2.2.12. 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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**

#### **2.2.12. Intangível--Continuação**

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.

#### **2.2.13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes**

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.

#### **2.2.14. 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.

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 2017

(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**

#### **2.2.14. 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.

#### **2.2.15. 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 2017

(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

#### 2.2.16. 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.

#### 2.2.17. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

A Companhia possui programas 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 2017

(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**

#### **2.2.18. 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 e 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.

#### **2.2.19. 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 2017

(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**

#### **2.2.20. 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 e 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).

#### **2.2.21. 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 são apresentados, nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 9).

#### **2.2.22. Provisões**

##### **(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.

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 2017 e 2016 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas no balanço patrimonial da Companhia.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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**

#### **2.2.22. Provisões--Continuação**

##### **(ii) *Provisão para crédito de liquidação duvidosa***

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa 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, em linha com a 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.

##### **(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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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. Impostos sobre vendas**

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, 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.

#### **2.2.24. 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.

#### **2.2.25. 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.

#### **2.2.26. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído**

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido 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 2017

(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**

#### **2.2.27. Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas**

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável.

Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.

O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por *impairment* é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

Os ativos e passivos do grupo de ativos descontinuados são apresentados em linhas únicas no ativo e no passivo. O resultado das operações descontinuadas é apresentado em montante único na demonstração do resultado, contemplando o resultado total após o imposto de renda destas operações menos qualquer perda relacionada à *impairment*. Os fluxos de caixa líquidos atribuíveis às atividades operacionais, de investimento e de financiamento das operações descontinuadas são apresentados na nota 8.2.

Conforme nota 1, em 14 de dezembro de 2016, a Companhia divulgou fato relevante informando a assinatura de contrato para alienação de até 30% das ações de emissão da Tenda e a operação de separação entre Gafisa e Tenda foi finalizada em 04 de maio de 2017 com a entrega efetiva da totalidade das ações representativas do capital da Tenda nos respectivos processos de redução de capital e do direito de preferência.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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 (CPC 48)

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também 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.

(i) Classificação e mensuração de ativos financeiros

A IFRS 9 contém uma nova abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que reflete o modelo de negócios em que os ativos são administrados e suas características de fluxo de caixa e contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A norma elimina as categorias existentes na IAS 39 de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda.

Com base na sua avaliação, a Companhia concluiu que os novos requerimentos de classificação não terão um impacto significativo na contabilização de contas a receber, empréstimos, investimentos em títulos de dívida e investimentos em títulos patrimoniais que são mensurados a valor justo.

(ii) Redução no valor recuperável (Impairment) - Ativos Financeiros e Ativos Contratuais

A IFRS 9 substitui o modelo de "perdas incorridas" do CPC 38 (IAS 39) por um modelo prospectivo de "perdas de crédito esperadas". Isso exigirá um julgamento relevante sobre como as mudanças em fatores econômicos afetam as perdas esperadas de crédito, que serão determinadas com base em probabilidades ponderadas.

O novo modelo de perdas esperadas se aplicará aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, com exceção de investimentos em instrumentos patrimoniais e ativos contratuais.

De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as provisões para perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de crédito esperadas para 12 meses, ou seja, perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data base; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira, ou seja, perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47) a partir de 01 de janeiro de 2018, vide parágrafo sobre IFRS 15 abaixo, a Companhia não pode estimar os efeitos de sua adoção.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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--Continuação**

- IFRS 15 – Receita de contrato com clientes (CPC 47)

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 substituiu a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e ICPC 02 (IFRIC 15) Contratos de Construção do Setor Imobiliário, e U.S. GAAP quando esta for adotada. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o CPC formulou consulta ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre a aplicação ou não do reconhecimento de receita ao longo tempo (POC) para determinados contratos do ambiente brasileiro. Após uma avaliação tentativa ao tema, o IFRS IC possui agendado a finalização do tema em sua reunião a ser realizada em março de 2018.

A área técnica da CVM, mediante Ofício CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, orientou as entidades no sentido da manutenção da aplicação do previsto na OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica 02 às entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras atualmente vigente, enquanto tal processo não for concluído e o texto da OCPC 04 não for adaptado às mudanças normativas. Deste modo, a Companhia aguarda a pacificação do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação do CPC 47 sobre suas demonstrações financeiras.

Esta norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018 e 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 da IFRS 16 em suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises sobre o impacto de sua adoção.

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.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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--Continuação**

- Outras alterações

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia:

- (i) Ciclo de melhorias anuais para as IFRS 2014-2016 – Alterações à IFRS 1 e à IAS 28.
- (ii) Alterações ao CPC 10 (IFRS 2) Pagamento baseado em ações em relação à classificação e mensuração de determinadas transações com pagamento baseado em ações
- (iii) Transferências de Propriedade de Investimento (Alterações ao CPC 28/IAS 40)
- (iv) Alterações ao CPC 36 Demonstrações Consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 Investimento em Coligada (IAS 28) em relação a vendas ou contribuições de ativos entre um investidor e sua coligada ou seu empreendimento controlado em conjunto.
- (v) ICPC 21 / IFRIC 22 Transações em moeda estrangeira e adiantamento
- (vi) IFRIC 23 Incerteza sobre Tratamentos de Imposto de Renda.

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 2017

(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	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e bancos	7.461	19.811	28.527	29.534
<b>Total caixa e equivalentes a caixa</b> (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	<b>7.461</b>	<b>19.811</b>	<b>28.527</b>	<b>29.534</b>

#### 4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fundos de renda fixa (a)	62.676	95.672	66.885	123.868
Títulos do governo (LFT) (a)	1.164	3.762	1.207	6.018
Títulos privados (LF/DPGE) (a)	-	19.845	-	31.742
Operações compromissadas (b)	2.913	11.600	3.019	11.935
Certificado de depósitos bancários (a) / (c)	36.847	17.332	37.025	27.834
Aplicações financeiras caucionadas (d)	366	10.669	366	10.669
Aplicações financeiras restritas (e)	6.979	4.682	10.433	11.580
<b>Total títulos e valores mobiliários</b> (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	<b>110.945</b>	<b>163.562</b>	<b>118.935</b>	<b>223.646</b>

- (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 2017, as operações compromissadas estão atribuídas na estrutura de Fundos de Investimentos restritos com objetivo de rentabilizar os recursos acima da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de dezembro de 2016, as operações compromissadas incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 75% a 101,5% do CDI.
- (c) Em 31 de dezembro de 2017, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 90% a 100,8% (de 90% até 100,8% em 2016) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (d) 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 na nota 16(b).
- (e) 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.

### 5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Clientes de incorporação e venda de imóveis	563.070	769.743	717.006	1.019.359
( - ) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(32.959)	(19.315)	(32.959)	(19.315)
( - ) Ajuste a valor presente	(12.448)	(21.235)	(14.887)	(26.816)
Clientes de serviços e construção e outros	14.167	20.414	14.918	20.734
<b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados</b> (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	<b>531.830</b>	<b>749.607</b>	<b>684.078</b>	<b>993.962</b>
Circulante	371.228	524.337	484.761	722.640
Não circulante	160.602	225.270	199.317	271.322

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

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

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vencidas:				
Até 90 dias	33.935	46.235	70.403	64.830
De 91 a 180 dias	9.338	41.705	17.861	45.442
Acima de 180 dias	80.708	73.652	100.581	93.265
	123.981	161.592	188.845	203.537
A vencer:				
2017	-	383.477	-	544.292
2018	280.801	94.231	329.821	111.007
2019	90.498	97.079	114.718	120.367
2020	74.821	41.775	89.099	45.552
2021	3.527	12.003	4.414	15.338
2022 em diante	3.609	-	5.027	-
	453.256	628.565	543.079	836.556
( - ) Ajuste a valor presente	(12.448)	(21.235)	(14.887)	(26.816)
( - ) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(32.959)	(19.315)	(32.959)	(19.315)
	531.830	749.607	684.078	993.962

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 de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2017, R\$61.039 (R\$24.295 em 2016) na controladora e R\$63.748 (R\$35.024 em 2016) 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 2017 totalizaram, R\$7.154 (R\$23.802 em 2016), e R\$9.866 (R\$28.230 em 2016), respectivamente.

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa está sumarizada a seguir:

	Controladora	
	2017	2016
Saldo em 31 de dezembro	(19.315)	(12.365)
Adições (Nota 22)	(18.860)	(8.438)
Baixas / Reversões (Nota 22)	5.216	1.488
Saldo em 31 de dezembro	(32.959)	(19.315)

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

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

	Consolidado		
	Contas a receber	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(100.530)	21.764	(78.766)
Reclassificação para operação descontinuada	88.165	(21.764)	66.401
Adições (Nota 22)	(8.438)	-	(8.438)
Baixas / Reversões (Nota 22)	1.488	-	1.488
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(19.315)	-	(19.315)
Adições (Nota 22)	(18.860)	-	(18.860)
Baixas / Reversões (Nota 22)	5.216	-	5.216
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(32.959)	-	(32.959)

O valor total da reversão do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$(8.787) (R\$(292) em 2016), na controladora, e R\$(11.928) (R\$(3.762) em 2016) 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 6,55% para o exercício de 2017 (9,00% em 2016), 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)	
				2017	2016	2017	2016
(i)	27/jun/2011	203.915	171.694	769	1.208	1.502	2.148
(ii)	22/dez/2011	72.384	60.097	1.729	1.405	1.827	1.471
(iii)	06/jul/2012	18.207	13.917	29	68	29	68
(iv)	14/nov/2012	181.981	149.025	-	-	2.491	4.651
(v)	27/dez/2012	72.021	61.647	3.796	5.402	3.796	5.402
(vi)	29/nov/2013	24.149	19.564	876	1.666	2.850	4.307
(vii)	25/nov/2014	15.200	12.434	1.772	2.530	3.191	4.344
(viii)	03/dez/2015	32.192	24.469	5.126	8.005	10.523	15.988
(ix)	04/mar/2016	27.954	27.334	10.463	16.091	11.287	17.178
(x)	09/mar/2016	17.827	17.504	7.623	11.481	9.548	14.407
(xi)	16/ago/2016 (a)	15.418	14.943	7.525	9.164	7.574	9.164
(xii)	21/dez/2016	21.102	19.532	13.710	18.343	14.158	18.948
(xiii)	29/mar/2017	23.748	22.993	15.357	-	15.487	-

(a) Saldo consolidado da operação em 31 de dezembro de 2017 e 2016 (Nota 14) não inclui os empreendimentos controlados em conjunto, os quais são contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18(R2) e 19(R2).

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) a (xiii) 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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Terrenos	493.422	667.805	544.057	823.516
( - ) Provisão para perda na realização de terrenos	(98.752)	(43.505)	(98.752)	(43.505)
( - ) Provisão para perda na realização de mais valia de estoques (Nota 9)	-	-	-	(62.343)
( - ) Ajuste a valor presente	(9.689)	(8.089)	(9.829)	(8.781)
Imóveis em construção (Nota 29)	410.797	328.783	507.619	509.049
Unidades concluídas	327.842	520.246	359.601	557.426
( - ) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(80.710)	(59.663)	(80.710)	(59.663)
<b>Total imóveis a comercializar</b>	<b>1.042.910</b>	<b>1.405.577</b>	<b>1.221.986</b>	<b>1.715.699</b>
Circulante	753.748	870.201	882.189	1.122.724
Não circulante	289.162	535.376	339.797	592.975

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(5.437)	(8.491)
Reclassificação para operação descontinuada	-	3.054
Adições:		
Terrenos (Nota 23)	(43.505)	(43.505)
Imóveis em construção e unidades concluídas (Nota 23)	(54.226)	(54.226)
Mais valia de estoque (Notas 9 e 23)	-	(62.343)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(103.168)	(165.511)
Reclassificação para terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	-	62.343
Adições:		
Terrenos (Nota 23)	(55.247)	(55.247)
Imóveis em construção e unidades concluídas (Nota 23)	(32.188)	(32.188)
Baixas	11.141	11.141
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>(179.462)</b>	<b>(179.462)</b>

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12.

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$290.631 (R\$329.651 em 2016) na controladora, e R\$301.025 (R\$343.231 em 2016) no consolidado.

### 7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamentos a fornecedores	2.081	1.758	5.358	2.567
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	26.808	15.708	33.623	25.901
Depósitos judiciais (Nota 16.a)	80.903	78.172	83.523	79.785
Restituição de capital de Tenda (a) (Notas 8.2, 20.ii.a e 30)	-	100.000	-	-
<b>Total demais ativos</b>	<b>109.792</b>	<b>195.638</b>	<b>122.504</b>	<b>108.253</b>
Circulante	47.640	39.280	58.332	49.336
Não circulante	62.152	156.358	64.172	58.917

(a) Em 30 de novembro de 2017, a Companhia recebeu, de forma antecipada, o montante de R\$105.171, corrigido pela SELIC, referente à redução do capital social de Tenda.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 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 2018. 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 2015	19.457	(15.090)	4.367	147.673	(41.816)	105.857
Reclassificação para operação descontinuada	-	-	-	(128.216)	26.726	(101.490)
Adições (Nota 23)	2.269	(142)	2.127	2.269	(142)	2.127
Reversão / baixas	(9.490)	6.302	(3.188)	(9.490)	6.302	(3.188)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.236	(8.930)	3.306	12.236	(8.930)	3.306
Reclassificação de Imóveis a Comercializar (Nota 6)	-	-	-	62.343	(62.343)	-
Adições (Nota 23)	101.624	(59.897)	41.727	158.979	(59.897)	99.082
Reversão / baixas	(36)	-	(36)	(36)	-	(36)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	113.824	(68.827)	44.997	233.522	(131.170)	102.352

#### 8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Parcela investimento	-	1.049.125	-	-
Perda por redução ao valor recuperável (i)	-	(610.105)	-	(610.105)
Ativos de operação descontinuada (ii)	-	-	-	1.799.116
<b>Total ativos de operação descontinuada</b>	-	439.020	-	1.189.011
Restituição de capital a receber (Nota 7)	-	100.000	-	-
<b>Total</b>	-	539.020	-	1.189.011
<b>Passivos referidos a ativos de operação descontinuada(ii)</b>	-	-	-	651.812
Reversão perda por redução ao valor recuperável (i)	215.440	-	215.440	-
Parcela referente obrigação por venda de ações (iii)	(107.720)	-	(107.720)	-
Custos de transação	(9.545)	-	(9.545)	-
Perda por redução ao valor recuperável sobre o resultado de Tenda	(22.780)	(610.105)	(22.780)	(610.105)
Resultado de Tenda para o período findo em 04 de maio de 2017 (ii)	22.780	56.650	22.780	50.401
<b>Resultado de operação descontinuada</b>	<b>98.175</b>	<b>(553.455)</b>	<b>98.175</b>	<b>(559.704)</b>

(i) Mensuração do ativo não circulante mantido para venda pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Para o período findo em 04 de maio de 2017, o valor justo da operação descontinuada foi atualizado considerando o preço médio ponderado por ação do exercício do direito de preferência de R\$12,12 (R\$8,13 por ação em 31 de dezembro de 2016).

(ii) Valores dos ativos mantidos para venda, passivos referidos a ativos mantidos para venda e resultado de operação descontinuada, líquido das eliminações referente às operações entre as Companhias.

(iii) Montante de R\$107.720 referente à obrigação de vender 50% das ações da Construtora Tenda S.A. pelo preço de R\$8,13 por ação, liquidada em 04 de maio de 2017, com reflexo no resultado das operações descontinuadas, para refletir a diferença entre o valor justo do grupo de ativos mantido para venda e o preço de venda praticado.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 8. Ativo não circulante destinado à venda--Continuação

#### 8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

Para o período findo em 04 de maio de 2017, a Companhia efetuou a remensuração do valor justo do grupo de ativo mantido para venda, referente a Construtora Tenda S.A., considerando o valor médio ponderado por ação dos exercícios dos direitos de preferência negociados no período entre 17 e 31 de março de 2017 como base de mensuração, indicando o preço de R\$12,12 por ação, e portanto, avaliando a Construtora Tenda S.A. em R\$754.460 (R\$539.020 em 2016).

A remensuração do valor justo do grupo de ativo mantido para venda é requerida pela CPC 31 – Ativo não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada com reflexo no resultado das operações descontinuadas, bem como o ICPC 07 – Distribuição de Lucros In Natura requer a atualização do dividendo in natura referente à redução de capital ao valor justo até sua liquidação, com reflexos no patrimônio líquido, conforme mencionado na Nota 18.1.

<b>Ativo</b>	<b>2016</b>	<b>Passivo</b>	<b>2016</b>
Circulante		Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	28.414	Empréstimos e financiamentos	41.333
Títulos e valores mobiliários	195.073	Obrig. por compra de imóveis e adiant. de	
Contas a receber	250.474	clientes	131.280
Imóveis a comercializar	563.576	Outras obrigações	150.663
Terrenos destinados à venda	75.227		
Outros ativos circulantes	104.606		
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.217.370</b>	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>323.276</b>
Não circulante		Não circulante	
Contas a receber	176.673	Empréstimos e financiamentos	93.661
Imóveis a comercializar	211.711	Obrig. por compra de imóveis e adiant. de	
Outros ativos não circulantes	60.556	clientes	104.343
Investimentos	84.798	Provisões para demandas judiciais	44.951
Imobilizado e intangível	48.008	Outras obrigações	85.581
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>581.746</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>328.536</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.799.116</b>	<b>Total do passivo</b>	<b>651.812</b>

As principais linhas da demonstração de resultado e fluxo de caixa da controlada Tenda estão demonstradas a seguir:

<b>Demonstração do resultado</b>	<b>Período findo em</b>		<b>Fluxo de caixa</b>	<b>Período findo em</b>	
	<b>04/05/2017</b>	<b>2016</b>		<b>04/05/2017</b>	<b>2016</b>
Receita operacional líquida	<b>404.737</b>	1.052.710	Atividades operacionais	<b>51.959</b>	137.055
Custos operacionais	<b>(269.144)</b>	(729.705)	Atividades de investimento	<b>48.663</b>	4.997
Despesas operacionais, líquidas	<b>(104.310)</b>	(216.973)	Atividades de financiamento	<b>24.089</b>	(135.291)
Depreciações e amortizações	<b>(5.723)</b>	(12.298)			
Resultado de equivalência patrimonial	<b>269</b>	(5.456)			
Resultado financeiro	<b>101</b>	(20.043)			
Imposto de renda e contribuição social	<b>(4.519)</b>	(20.966)			
	<b>21.411</b>	<b>47.269</b>			
Acionistas não controladores	<b>(1.369)</b>	(9.381)			
<b>Lucro do exercício</b>	<b>22.780</b>	<b>56.650</b>			

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 9. Investimentos em participações societárias

#### (i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

Controladas:	Controladora										Consolidado							
	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			
	2017	2016	2017	2017	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016		
Gafisa SPE- 130 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	101.824	31.868	69.956	82.572	(12.616)	5.481	69.956	82.572	(12.616)	5.481	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-111 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	66.901	4.828	62.073	62.511	(438)	(17.253)	62.073	62.511	(438)	(17.253)	-	-	-	-	-
Maraville Gafsa SPE Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	86.569	29.825	56.743	57.379	(635)	8.495	56.743	57.379	(635)	8.495	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-89 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	61.126	9.913	51.214	52.713	1	(2.949)	51.214	52.713	1	(2.949)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE - 122 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	87.575	38.320	49.255	49.632	(377)	15.052	49.255	49.632	(377)	15.052	-	-	-	-	-
Gafisa SPE - 127 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	46.797	662	46.135	46.413	(279)	296	46.135	46.413	(279)	296	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-51 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	48.467	2.499	45.968	45.849	119	(976)	45.968	45.849	119	(976)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE - 121 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	46.174	1.802	44.372	44.968	(596)	(1.929)	44.372	44.968	(596)	(1.929)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 72 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	44.421	612	43.809	43.832	(23)	(443)	43.809	43.832	(23)	(443)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-104 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	113.798	73.054	40.744	30.945	7.735	116	40.744	30.945	7.735	116	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-110 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	41.183	1.099	40.084	40.178	(94)	(701)	40.084	40.178	(94)	(701)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE - 120 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	38.048	578	37.469	37.520	(51)	899	37.469	37.520	(51)	899	-	-	-	-	-
Manhattan Square Em. Im. Res. 02 Ltda	-	100%	100%	36.114	87	36.026	35.949	-	-	36.026	35.949	-	-	-	-	-	-	-
SPE Parque Ecoville Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	42.045	11.135	30.909	34.746	(3.837)	(238)	30.909	34.746	(3.837)	(238)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-134 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	53.492	23.857	29.635	20.709	3.828	1.284	29.635	20.709	3.828	1.284	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-107 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	29.523	-	29.522	29.529	(7)	87	29.522	29.529	(7)	87	-	-	-	-	-
Gafisa SPE- 129 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	29.308	2.395	26.913	28.539	(2.625)	5.526	26.913	28.539	(2.625)	5.526	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-41 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	26.590	9	26.581	26.568	13	98	26.581	26.568	13	98	-	-	-	-	-
Gafisa SPE- 132 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	38.496	14.354	24.142	10.856	(1.267)	(3.253)	24.142	10.856	(1.267)	(3.253)	-	-	-	-	-
Verdes Pracas Inc. Imob. SPE Ltda.	-	100%	100%	26.280	3.716	22.565	25.929	(3.364)	(296)	22.565	25.929	(3.364)	(296)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-112 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	21.933	102	21.831	21.834	(3)	97	21.831	21.834	(3)	97	-	-	-	-	-
Gafisa SPE - 126 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	19.826	278	19.548	20.373	(825)	(2.461)	19.548	20.373	(825)	(2.461)	-	-	-	-	-
Manhattan Square Em. Im. Com. 02 Ltda	-	100%	100%	17.959	1	17.958	17.958	-	-	17.958	17.958	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Vendas Intern. Imobiliária Ltda	-	100%	100%	37.027	19.300	17.727	54	(13.067)	-	17.727	5.794	(13.067)	(10.505)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 46 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	17.808	250	17.557	17.912	(355)	173	17.557	17.912	(355)	173	-	-	-	-	-
Edsp 88 Participações S.A.	-	100%	100%	29.133	12.667	16.466	16.068	521	(1.386)	16.466	16.068	521	(1.386)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 30 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	16.509	232	16.276	16.358	(81)	162	16.276	16.358	(81)	162	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-92 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	15.788	125	15.663	15.645	18	171	15.663	15.645	18	171	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-106 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	15.603	7	15.596	15.606	(9)	(18)	15.596	15.606	(9)	(18)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 33 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	374.147	360.667	13.480	13.559	(79)	175	13.480	13.559	(79)	175	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 71 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	12.847	341	12.505	13.763	(1.257)	(297)	12.505	13.763	(1.257)	(297)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 65 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	11.400	386	11.014	11.716	(703)	115	11.014	11.716	(703)	115	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 36 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	9.235	363	8.872	8.930	(58)	73	8.872	8.930	(58)	73	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-81 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	9.725	1.284	8.440	8.718	(277)	(260)	8.440	8.718	(277)	(260)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-38 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.956	8	7.948	7.954	(6)	(13)	7.948	7.954	(6)	(13)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 77 Emp. Imob. Ltda.	-	65%	65%	17.231	6.240	10.991	11.283	(291)	5.981	7.144	7.334	(189)	3.979	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-109 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.309	127	7.181	7.155	26	(34)	7.181	7.155	26	(34)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-37 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.171	508	6.663	6.752	(89)	25	6.663	6.752	(89)	25	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-90 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	8.760	2.290	6.470	6.472	(2)	(4)	6.470	6.472	(2)	(4)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE - 123 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	17.842	11.741	6.101	11.969	(6.901)	(3.713)	6.101	11.969	(6.901)	(3.713)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-87 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	5.586	517	5.069	5.254	(185)	(139)	5.069	5.254	(185)	(139)	-	-	-	-	-
Ajuste OCP01 - juros capitalizados	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	22.805	34.111	(11.306)	2.436	-	-	-	-	-
Outros (*)	-	-	-	48.751	11.745	37.014	232.492	(3.486)	(16.694)	37.014	232.548	6.047	(2.514)	-	-	-	-	-
<b>Subtotal Controladas</b>				<b>1.794.277</b>	<b>679.792</b>	<b>1.114.485</b>	<b>1.296.162</b>	<b>(41.622)</b>	<b>(8.751)</b>	<b>1.133.443</b>	<b>1.332.120</b>	<b>(43.293)</b>	<b>(4.642)</b>	-	-	-	-	-



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

## 9. Investimentos em participações societárias--Continuação

### (i) Informações de controladas, controladas em conjunto e coligadas--Continuação

										Controladora				Consolidado			
			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	
Controladas em conjunto:			2017	2016	2017	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	137.928	21.843	116.085	120.794	(4.709)	17.421	58.043	60.397	(2.354)	8.711	58.043	60.397	(2.354)	8.711
Gafisa E Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	32.908	515	32.393	32.151	5	6	25.914	25.721	4	5	25.914	25.721	4	5
Parque Arvores Emp. Imob. Ltda.(a)	-	50%	50%	33.735	3.119	30.616	26.615	4.000	(6.774)	15.308	13.308	2.000	(3.381)	15.308	13.308	2.000	(3.381)
Sítio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda	-	50%	50%	31.184	3.041	28.143	38.184	(10.041)	3.116	14.072	19.092	(5.021)	1.558	14.072	19.092	(5.021)	1.558
FIT 13 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-																
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda(a)	-	50%	50%	23.259	2.374	20.885	20.892	(7)	(13.596)	10.442	10.446	(3)	(6.798)	10.442	10.446	(3)	-
Atins Emp. Imob.s Ltda.	-	50%	50%	69.613	49.755	19.858	25.826	(5.969)	(20.707)	9.930	12.913	(2.984)	(9.877)	9.930	12.913	(2.984)	(9.877)
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	29.866	10.867	18.998	18.201	797	58	9.499	9.101	398	29	9.499	9.101	398	29
Outros (*)	(b)	50%	50%	28.371	17.000	11.371	10.802	(33)	(172)	5.686	5.401	(17)	(86)	5.686	5.401	(17)	(86)
Subtotal Controladas em Conjunto				159.604	74.866	84.739	92.879	(9.501)	(26.919)	34.673	38.539	(5.097)	(13.929)	44.964	49.908	(6.573)	(13.762)
Coligadas:				546.468	183.380	363.088	386.344	(25.458)	(47.567)	183.567	194.918	(13.074)	(23.768)	193.858	206.287	(14.550)	(16.803)
Alphaville Urbanismo S.A.	(e)	30%	30%	2.244.945	2.386.233	(141.290)	596.620	(764.142)	(108.298)	-	178.986	(186.856)	(32.490)	-	178.986	(186.856)	(32.490)
Citta Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	17.691	5.137	12.555	16.332	(4.102)	(5.864)	6.277	8.166	(2.051)	(2.932)	6.277	8.166	(2.051)	-
Outros (*)				1.139	19	1.119	1.185	20	18	504	528	(68)	8	5.090	5.143	(15)	9
Controladas em conjunto indiretas Gafisa				2.263.775	2.391.389	(127.616)	614.137	(768.224)	(114.144)	6.781	187.680	(188.975)	(35.414)	11.367	192.295	(188.922)	(32.481)
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				4.604.520	3.254.561	1.349.957	2.296.643	(835.304)	(170.462)	1.323.791	1.714.718	(245.342)	(63.824)	205.225	398.582	(203.472)	(49.284)
Ágio na aquisição de coligadas	(c)									-	25.476	-	-	-	25.476	-	-
Ágio fundamentado por mais valia de estoques	-									462	462	-	-	-	-	-	-
Ágio de remensuração de investimento em coligada	(c)									273.900	375.853	-	-	273.900	375.853	-	-
Total Investimentos										1.598.153	2.116.509	(245.342)	(63.824)	479.125	799.911	(203.472)	(49.284)

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

Provisão para passivo descoberto (d):	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. p/ futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora				Consolidado			
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
									2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Manhattan Square Em. Im. Res. 01 Ltda	50%	50%	5.724	8.205	(2.481)	-	(3.215)	-	(1.240)	-	(1.581)	-	(1.240)	-	(1.581)	-
Manhattan Square Em. Im. Com. 01 Ltda	50%	50%	5.710	7.283	(1.573)	-	(2.267)	-	(787)	-	(1.131)	-	(787)	-	(1.131)	-
Gafisa SPE 69 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	-	519	(519)	(270)	(519)	(349)	(519)	(270)	(519)	(349)	-	-	-	-
Outros (*)			48	185	(137)	5.722	(259)	(94)	(84)	(73)	(8.297)	272	(36)	-	1.321	952
Total provisão para passivo descoberto			11.482	16.192	(4.710)	5.452	(6.260)	(443)	(2.630)	(343)	(11.528)	(77)	(2.063)	-	(1.391)	952
Total equivalência patrimonial												(256.870)	(63.901)		(204.863)	(48.332)

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 9. Investimentos em participações societárias--Continuação

- (a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
- (b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$300 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 31 de dezembro de 2017 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.
- (c) Valor referente ao ágio resultante da remensuração da parcela do investimento remanescente de 30% na coligada AUSA, no montante de R\$273.900 (R\$375.853 em 2016), decorrente da venda de controle da entidade. Em 31 de dezembro de 2017, o teste de perda por redução ao valor recuperável, o qual é realizado anualmente com base na estimativa de rentabilidade futura ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil, identificou a necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização em R\$127.429. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável da parcela do investimento remanescente de AUSA são detalhadas a seguir nesta Nota.
- (d) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 15).
- (e) Em função do Patrimônio Líquido negativo de AUSA, e em linha com o CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, a Companhia descontinuou o reconhecimento de sua participação em perdas futuras após reduzir a zero o saldo contábil da participação de 30%.

#### (ii) Informações de investidas significativas

	Investida significativa: Alphaville Urbanismo S.A.		Demais investidas: Controladas		Controladas em conjunto		Coligadas	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Caixas e Equivalente de Caixa	43.478	153.684	10.645	48.879	49.912	56.109	773	588
Ativo Circulante	1.049.221	1.286.614	1.499.490	2.356.997	499.438	664.653	18.826	20.142
Ativo Não Circulante	1.195.723	1.321.380	294.787	125.872	47.030	60.002	4	-
Passivo Circulante	413.469	1.378.611	590.836	1.021.702	149.100	216.627	2.923	2.625
Passivo Não Circulante	1.947.452	593.713	88.956	165.059	34.280	121.684	2.233	-
Receita Líquida	108.321	716.346	197.243	250.519	(1.344)	106.297	(2.493)	(342)
Custos operacionais	(420.381)	(381.595)	(157.550)	(199.536)	(753)	(83.605)	1.526	(1.099)
Depreciação e Amortização	(13.733)	(10.457)	(880)	(1.138)	(624)	(190)	-	-
Resultado Financeiro	(252.114)	(257.052)	(5.868)	2.674	(7.879)	(5.209)	4	14
Resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social	3.385	(16.158)	(2.651)	(7.362)	(203)	(3.264)	(8)	(8)
Resultado Operação Continuada	(764.142)	(108.299)	(41.622)	(8.751)	(25.458)	(47.567)	(4.082)	(5.846)

#### (iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	2.116.509	799.911
Equivalência patrimonial	(245.342)	(203.472)
Integralização (redução) de capital	57.345	9.401
Transferência de investimentos com passivo a descoberto	(3.318)	-
Dividendos a receber	(124)	(124)
Usufruto de ações (Nota 15)	(1.500)	-
Cessão de quotas e distrato social (a)	(192.109)	-
Perda na realização de investimento avaliado a valor justo (Notas 9.i.c e 23)	(101.953)	(161.323)
Perda na realização de ágio na aquisição de coligada (Nota 9.i.c)	(25.476)	(25.476)
Outros Investimentos	(5.879)	839
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.598.153	419.756

- (a) Em dezembro de 2017, a Companhia cedeu quotas de participação societária dos empreendimentos Blue I, Blue II e Jardim I para a empresa Gafisa SPE 33, *holding* de participações societárias integralmente controlada pela Companhia, no montante de R\$ 177.404. Adicionalmente, realizou o distrato social da empresa Diodon Participações S/A, procedendo uma baixa de investimentos no valor de R\$14.705. Ambas as operações foram realizadas pelos respectivos valores patrimoniais e quitadas através de redução de obrigações com empresas controladas pela Companhia, não gerando impacto nas Demonstrações Financeiras Consolidadas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O ágio apresentado 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.

## 10. Imobilizado

	Controladora					Consolidado				
Descrição	2016	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2017	2016	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2017
<b>Custo</b>										
Hardware	13.111	3.912	(5.564)	(1.892)	<b>9.567</b>	13.140	4.045	(5.564)	(1.892)	<b>9.729</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	6.261	2.373	(3.468)	-	<b>5.166</b>	6.558	2.418	(3.468)	(236)	<b>5.272</b>
Móveis e utensílios	675	-	-	-	<b>675</b>	978	-	-	(71)	<b>907</b>
Máquinas e equipamentos	2.640	-	-	-	<b>2.640</b>	2.639	1	-	-	<b>2.640</b>
Estande de vendas	12.527	6.374	(8.316)	(1.038)	<b>9.547</b>	15.974	7.261	(8.316)	(1.038)	<b>13.881</b>
	<b>35.214</b>	<b>12.659</b>	<b>(17.348)</b>	<b>(2.930)</b>	<b>27.595</b>	<b>39.289</b>	<b>13.725</b>	<b>(17.348)</b>	<b>(3.237)</b>	<b>32.429</b>
<b>Depreciação acumulada</b>										
Hardware	(5.516)	(3.165)	5.506	1.892	<b>(1.283)</b>	(5.481)	(3.208)	5.506	1.892	<b>(1.291)</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(2.903)	(710)	1.982	-	<b>(1.631)</b>	(3.128)	(767)	1.982	236	<b>(1.677)</b>
Móveis e utensílios	(350)	(69)	-	-	<b>(419)</b>	(612)	(91)	-	71	<b>(632)</b>
Máquinas e equipamentos	(1.608)	(264)	-	-	<b>(1.872)</b>	(1.608)	(264)	-	-	<b>(1.872)</b>
Estande de vendas	(3.117)	(8.478)	7.886	1.038	<b>(2.671)</b>	(4.483)	(9.056)	7.886	1.038	<b>(4.615)</b>
	<b>(13.494)</b>	<b>(12.686)</b>	<b>15.374</b>	<b>2.930</b>	<b>(7.876)</b>	<b>(15.312)</b>	<b>(13.386)</b>	<b>15.374</b>	<b>3.237</b>	<b>(10.087)</b>
<b>Total imobilizado</b>	<b>21.720</b>	<b>(27)</b>	<b>(1.974)</b>	<b>-</b>	<b>19.719</b>	<b>23.977</b>	<b>339</b>	<b>(1.974)</b>	<b>-</b>	<b>22.342</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 10. Imobilizado--Continuação

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

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
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
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 2017 e 2016 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

### 11. Intangível

Intangível

	Controladora				
	2016				2017
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	65.290	6.392	(10.556)	(29.195)	31.931
Software – Depreciação	(42.820)	-	(876)	29.195	(14.501)
Outros	5.308	1.732	(7.040)	-	-
<b>Total intangível</b>	<b>27.778</b>	<b>8.124</b>	<b>(18.472)</b>	<b>-</b>	<b>17.430</b>

  

	Consolidado				
	2016				2017
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	66.023	6.392	(10.556)	(29.201)	32.658
Software – Depreciação	(43.102)	-	(1.064)	29.201	(14.965)
Outros	5.307	2.320	(7.040)	-	587
<b>Total intangível</b>	<b>28.228</b>	<b>8.712</b>	<b>(18.660)</b>	<b>-</b>	<b>18.280</b>

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 teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização (*"impairment"*) do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 no montante de R\$710 (R\$614 em 2016), referente aos softwares da Companhia.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

(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	
			2017	2016	2017	2016
Sistema Financeiro de Habitação - SFH/SFI (i)	Março de 2018 a Abril de 2021	8,30% a 14,00% + TR 12,87% e 137% do CDI	598.047	842.678	733.103	1.022.038
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Dezembro de 2018 a Junho de 2021	130% do CDI 2,5%/ 3%/ 4,25%/ 5%+CDI	164.083	164.252	164.082	164.262
<b>Total de empréstimos e financiamentos (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)</b>			<b>762.130</b>	<b>1.006.930</b>	<b>897.185</b>	<b>1.186.300</b>
Circulante			386.605	574.733	442.073	604.795
Circulante -- reclassificação por não cumprimento de <i>covenant</i>			39.000	65.000	39.000	65.000
Total circulante			425.605	639.733	481.073	669.795
Não circulante			336.525	367.197	416.112	516.505

- (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 2017, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$84.240, sendo R\$45.235 referente ao principal e R\$39.005 referente à remuneração devida. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia contratou três operações de CCB no montante total de R\$99.000, com vencimento final em junho de 2021.

### Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	639.733	-	669.795
2018	425.605	354.770	481.073	422.523
2019	235.076	10.937	287.227	59.763
2020	92.118	1.490	116.799	27.126
2021	9.331	-	12.086	7.093
	<b>762.130</b>	<b>1.006.930</b>	<b>897.185</b>	<b>1.186.300</b>

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 2017 e de 2016 estão apresentados na Nota 13. Devido ao não cumprimento dos covenants de uma operação de CCB, cuja negociação para obtenção de *waiver* junto ao credor está em andamento, as parcelas não circulantes desta operação foram reclassificadas para o curto prazo no montante de R\$39.000.

Em linha com as condições ao compromisso de subscrição dos investidores (Nota 1), a Companhia renegociou junto aos credores a postergação do vencimento de dívidas em montante de R\$456.316 de 2018 e 2019 para 2020 e 2021, em condição suspensiva até a homologação do aumento de capital (Nota 32.i).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

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

### 12. Empréstimos e financiamentos—Continuação

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 11,52% em 31 de dezembro de 2017 (13,59% a 15,48% em 2016).

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Total dos encargos financeiros no exercício	152.785	209.875	178.137	235.153
Encargos financeiros capitalizados (Nota 30)	(37.324)	(166.111)	(74.310)	(200.394)
<b>SubTotal (Nota 24)</b>	<b>115.461</b>	<b>43.764</b>	<b>103.827</b>	<b>34.759</b>
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":</b>				
Saldo inicial	329.651	287.806	343.231	299.649
Encargos financeiros capitalizados	37.324	166.111	74.310	200.394
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(76.344)	(124.266)	(116.516)	(156.812)
<b>Saldo final (Nota 6)</b>	<b>290.631</b>	<b>329.651</b>	<b>301.025</b>	<b>343.231</b>

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$796.800 (R\$784.131 em 2016).

### 13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora e Consolidado	
				2017	2016
Sétima emissão (i)	-	-	-	-	302.363
Nona emissão (iii)	50.195	CDI + 2,80%	Julho de 2018	49.877	79.693
Décima emissão (iii)	55.000	IPCA + 8,22%	Janeiro de 2020	71.011	69.212
Décima primeira emissão – 1ª série (iv) (a)	87.810	CDI + 5,25%	Fevereiro de 2020	86.825	-
<b>Total debêntures (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)</b>				<b>207.713</b>	<b>451.268</b>
Parcela circulante				88.177	314.139
Parcela não circulante				119.536	137.129

- (a) Em 01 de novembro de 2017, a Companhia aprovou a 11ª Emissão Privada de Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirográfica em duas séries, no montante total de R\$120.000, sendo R\$90.000 da emissão da 1ª série e R\$30.000 da emissão da 2ª série, com vencimento final em fevereiro e novembro de 2020, respectivamente. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados e suas garantias são representadas pela cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de unidades e contratação de seguro que garanta a conclusão da construção de empreendimento específico. Sobre o valor nominal da Emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5,25% a.a.. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, houve a liberação da 1ª série da emissão no montante de R\$90.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

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

### 13. Debêntures--Continuação

	Valor Nominal Emissão	Remuneração devida	Total da amortização
(i)	300.000	24.663	<b>324.663</b>
(ii)	30.198	8.215	<b>38.413</b>
(iii)	-	5.313	<b>5.313</b>
(iv)	2.190	1.133	<b>3.323</b>
	<b>332.388</b>	<b>39.324</b>	<b>371.712</b>

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Controladora e Consolidado		
Vencimento	2017	2016
2017	-	314.139
2018	<b>88.177</b>	94.316
2019	<b>51.530</b>	21.404
2020	<b>68.006</b>	21.409
	<b>207.713</b>	<b>451.268</b>

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants, conforme demonstrado abaixo, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de waiver com a anuência para o não cumprimento ao endividamento líquido para este período(\*). Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Companhia obteve waiver do credor com tal anuência. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2017	2016
<b>Sétima emissão</b>		
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 <sup>(3)</sup>	-	53,98 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos <sup>(3)</sup> , menos disponibilidades <sup>(1)</sup> , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-	3,11%
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	-	2,15 vezes
<b>Nona emissão</b>		
Total de contas a receber mais total de estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida	2,77 vezes	2,34 vezes
Dívida líquida não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores (*)	126,08%	71,71%
<b>Décima emissão</b>		
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 <sup>(3)</sup>	11,83 vezes	53,98 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos <sup>(3)</sup> , menos disponibilidades <sup>(1)</sup> , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	29,54%	3,11%
<b>Empréstimos e financiamentos</b>		
Dívida líquida não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores (*) (a)	126,08%	71,71%
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos <sup>(3)</sup>	3,62 vezes	2,44 vezes
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	7,51 vezes	33,62 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades <sup>(1)</sup> , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	29,54%	3,11%
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	1,93 vezes	2,15 vezes

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

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

<sup>(3)</sup> 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.

(a) Limite da cláusula em contrato de 70%. Para o período findo em 30 de setembro de 2017 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o limite de cláusula é de 100%, conforme waiver obtido junto ao credor.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

(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	
	2017	2016	2017	2016
Cessão de direitos creditórios:				
Obrigação CCI Junho/2011 - Nota 5(i)	769	1.208	1.502	2.148
Obrigação CCI Dezembro/2011 - Nota 5(ii)	1.729	1.405	1.827	1.471
Obrigação CCI Julho/2012 - Nota 5(iii)	29	68	29	68
Obrigação CCI Novembro/2012 - Nota 5(iv)	-	-	2.491	4.651
Obrigação CCI Dezembro/2012 - Nota 5(v)	3.796	5.402	3.796	5.402
Obrigação CCI Novembro/2013 - Nota 5(vi)	876	1.666	2.850	4.307
Obrigação CCI Novembro/2014 - Nota 5(vii)	1.772	2.530	3.191	4.344
Obrigação CCI Dezembro/2015 - Nota 5(viii)	5.126	8.005	10.523	15.988
Obrigação CCI Março/2016 - Nota 5(ix)	10.463	16.091	11.287	17.178
Obrigação CCI Maio/2016 - Nota 5(x)	7.623	11.481	9.548	14.407
Obrigação CCI Agosto/2016 - Nota 5(xi)	7.525	9.164	7.574	9.164
Obrigação CCI Dezembro/2016 - Nota 5(xii)	13.710	18.343	14.158	18.948
Obrigação CCI Março/2017 - Nota 5(xiii)	15.357	-	15.487	-
Obrigação FIDC	37	450	130	954
<b>Total obrigações com cessão de direitos creditórios (Nota 20.i.d e 20.ii.a)</b>	<b>68.812</b>	<b>75.813</b>	<b>84.393</b>	<b>99.030</b>
Circulante	23.953	24.907	31.001	34.698
Não circulante	44.859	50.906	53.392	64.332

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	2017	2016	2017	2016
2017	-	24.907	-	34.698
2018	23.953	36.185	31.001	40.932
2019	16.588	13.845	20.042	20.000
2020	11.645	876	14.068	3.400
2021 em diante	16.626	-	19.282	-
	<b>68.812</b>	<b>75.813</b>	<b>84.393</b>	<b>99.030</b>

Para as transações acima, 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.

### 15. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Distratos a pagar	42.976	13.347	61.367	26.255
Provisão para garantia	26.070	29.568	26.070	29.568
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	3.627	6.282	5.446	8.739
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9.i.d)	2.630	343	2.063	-
Fornecedores de longo prazo (Nota 20.i.d)	2.324	2.274	3.187	4.046
Obrigações com investidores (Nota 20.ii.a e 20.iii) (a)	-	1.140	-	1.237
Remuneração com base em ações - <i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	4.060	2.596	4.060	2.596
Outros passivos	9.001	8.328	9.288	8.982
<b>Total outras obrigações</b>	<b>90.688</b>	<b>63.878</b>	<b>111.481</b>	<b>81.423</b>
Circulante	83.647	50.660	104.386	69.921
Não circulante	7.041	13.218	7.095	11.502

- (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 2017, a Companhia liquidou tais obrigações e o montante total de dividendos pagos aos sócios detentores das ações preferenciais pela SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A foi de R\$ 1.500 (Nota 9.iii).



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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 2017 e 2016, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	119.420	220	63.235	182.875
Complemento de provisão (Nota 23)	49.931	2.955	16.719	69.605
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(71.301)	(51)	(22.786)	(94.138)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	98.050	3.124	57.168	158.342
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	89.704	-	17.931	107.635
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (i)	(49.273)	(2.365)	(18.896)	(70.534)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	138.481	759	56.203	195.443
Circulante	96.820	194	19.300	116.314
Não circulante	41.661	565	36.903	79.129

  

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	149.621	400	92.961	242.982
(-) Reclassificação para operação descontinuada	(29.982)	(180)	(25.554)	(55.716)
Complemento de provisão (Nota 23)	49.872	2.965	17.959	70.796
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(71.332)	(61)	(23.711)	(95.104)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	98.179	3.124	61.655	162.958
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	89.704	-	18.144	107.848
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (i)	(49.247)	(2.365)	(20.817)	(72.429)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	138.636	759	58.982	198.377
Circulante	96.820	194	19.300	116.314
Não circulante	41.816	565	39.682	82.063

(i) Deste montante, R\$18.171 refere-se à constituição de provisão e pagamento de condenação de dois processos arbitrais movidos por parceiros imobiliários, em que a principal alegação foi o atraso ocorrido na conclusão dos empreendimentos e R\$10.000 refere-se à constituição de provisão de processo arbitral movido por parceiro imobiliário, em que a principal alegação refere-se a supostos vícios construtivos em obras construídas pela Companhia.

#### (a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$80.903 (R\$78.172 em 2016) na controladora, e R\$83.523 (R\$79.785 em 2016) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Processos cíveis	40.837	31.700	42.147	33.313
Processos tributários	24.679	24.806	25.500	24.806
Processos trabalhistas	15.387	21.666	15.876	21.666
Total (Nota 7)	80.903	78.172	83.523	79.785

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

(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 2017, as provisões de processos cíveis incluem R\$23.980 (R\$18.337 em 2016) 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 desconsideração 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\$16.818 (R\$16.359 em 2016) referente a estes processos. A variação no montante de processos cíveis e depósitos judiciais destes processos no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, deve-se ao resultado desfavorável de uma ação, liquidada através de depósito judicial, não havendo desembolso de caixa adicional pela Companhia.

A Companhia não concorda com os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização 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 todos os processos. A Companhia também busca através de 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 pela Cimob.

#### **(ii) Risco ambiental**

Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos.

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\$3.440 na controladora e no consolidado (R\$4.924 na controladora e no consolidado em 2016).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

(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

##### (iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2017 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\$350.843 (R\$244.352 em 2016) na controladora e R\$357.089 (R\$249.153 em 2016) no consolidado, 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 à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Processos cíveis	251.341	156.456	251.402	156.523
Processos tributários	45.150	50.430	45.240	52.812
Processos trabalhistas	54.352	37.466	60.447	39.818
	350.843	244.352	357.089	249.153

#### (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 2017, 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 3 conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$395 reajustado pela variação de IGP-M/FGV. O prazo de locação é de um a oito anos e há multa no caso de rescisão contratual correspondente ao valor de três meses de aluguel ou proporcional ao tempo de término de contrato. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros dos aluguéis de conjuntos comerciais (arrendamentos mercantis canceláveis) totalizam em R\$29.764, considerando até o vencimento dos contratos, conforme abaixo.

Consolidado	
Estimativa de pagamento	2017
2018	3.868
2019	4.431
2020	4.652
2021	4.885
2022 em diante	11.928
	29.764

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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	
		2017	2016	2017	2016
Obrigações por compra de imóveis	Janeiro de 2018 a				
	Outubro de 2022	104.361	96.888	118.201	118.257
Ajuste a valor presente		(9.718)	(8.167)	(10.352)	(9.469)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços (Nota 5)		61.039	24.295	63.748	35.024
Permuta física – Terrenos (Nota 30)		113.608	123.817	137.237	151.885
<b>Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 20.i.d e 20.ii.a)</b>		<b>269.290</b>	<b>236.833</b>	<b>308.834</b>	<b>295.697</b>
Circulante		132.098	146.522	156.457	205.388
Não circulante		137.192	90.311	152.377	90.309

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2017	-	146.522	-	205.388
2018	132.098	71.121	156.457	71.119
2019	61.212	9.243	67.632	9.243
2020	40.771	8.116	40.987	8.116
2021	19.553	1.831	19.553	1.831
2022 em diante	15.656	-	24.205	-
	<b>269.290</b>	<b>236.833</b>	<b>308.834</b>	<b>295.697</b>

### 18. Patrimônio líquido

#### 18.1. Capital social

Conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de fevereiro de 2017, em 23 de março de 2017 foi efetivado o grupamento da totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia, na proporção de 13,483023074 para 1, passando as 378.066.162 ações ordinárias de emissão da Companhia a representar 28.040.162 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Assim, todas as informações relacionadas ao número de ações foram ajustadas retroativamente para refletir este grupamento de ações.

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$2.521.152 (R\$2.740.662 em 2016), representado em ambos os períodos por 28.040.162 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 938.044 (1.050.249 em 2016) 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 44.500.405 (quarenta e quatro milhões, quinhentos mil, quatrocentos e cinco) de ações ordinárias.

Em 20 de fevereiro de 2017, foi aprovada redução do capital social da Companhia no montante de R\$219.510, sem o cancelamento de ações, correspondente a 50% do capital social da Tenda, para fins de distribuição aos seus acionistas (Nota 8.2). Em linha com o ICPC 07 - Distribuição de Lucros in Natura, este montante foi mensurado pelo valor justo dos ativos distribuídos em 04 de maio de 2017, resultando em uma atualização de R\$107.720 no período (Nota 8.2).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 18. Patrimônio líquido--Continuação

#### 18.1. Capital social--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não houve aquisição de ações em tesouraria (4.503.600 ações no montante total de R\$8.693 em 2016). Adicionalmente, a Companhia transferiu 112.203 ações (68.814 em 2016), no montante total de R\$3.435 (R\$2.149 em 2016) referente ao exercício de opções do programa de compra de ações ordinárias pelos beneficiários, pelas quais recebeu o montante total de R\$818 (R\$9 em 2016).

Tipo espécie	Valores mobiliários mantidos em tesouraria			Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
	GFSA3	R\$	%				
Data de aquisição	Quantidade (i)	Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	2017	2016	2017	2016
20/11/2001	44.462	38,9319	0,16%	910	1.115	1.731	1.731
<b>Movimentações em 2013:</b>							
Aquisições	1.372.096	51,9927	5,09%	28.073	34.410	71.339	71.339
<b>Movimentações em 2014:</b>							
Aquisições	3.243.947	35,5323	12,03%	66.371	81.353	115.265	115.265
Transferências	(405.205)	43,3928	-1,50%	(8.290)	(10.162)	(17.583)	(17.583)
Cancelamentos	(2.039.086)	44,9677	-7,56%	(41.720)	(51.137)	(91.693)	(91.693)
<b>Movimentações em 2015:</b>							
Aquisições	884.470	27,3124	3,28%	18.096	22.181	24.157	24.157
Transferências	(90.622)	33,3473	-0,34%	(1.854)	(2.272)	(3.022)	(3.022)
Cancelamentos	(2.225.020)	33,3543	-8,25%	(45.524)	(55.800)	(74.214)	(74.214)
<b>Movimentações em 2016:</b>							
Aquisições	334.020	26,0254	1,24%	6.834	8.377	8.693	8.693
Transferências	(68.814)	31,2290	-0,26%	(1.408)	(1.726)	(2.149)	(2.149)
<b>Movimentações em 2017:</b>							
Transferências	(112.203)	30,6320	-0,42%	(2.296)	-	(3.435)	-
-	938.044	31,0081	3,48%	19.192	26.339	29.089	32.524

(\*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2017 de R\$20,46 em 2017 (R\$25,08 em 2016, ajustado pós grupamento) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

(i) Quantidades apresentadas ajustadas com o grupamento de ações na proporção de 13,483023074 para 1 efetivado em 23 de março de 2017.

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 2015	367.481
Recompra de ações em tesouraria	(4.504)
Transferência referente programa de compra de ações	928
Ações detidas pelos Administradores da Companhia	(2.838)
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>361.067</b>
Grupamento de ações (Nota 18(i))	(334.288)
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2016 ajustadas</b>	<b>26.779</b>
Transferência referente programa de compra de ações	81
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	112
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>26.972</b>
<b>Média ponderada das ações em circulação (Nota 27)</b>	<b>26.891</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

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

### 18. Patrimônio líquido--Continuação

#### 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 2017.

A absorção do prejuízo do exercício de 2016 pelas reserva de lucros e reserva legal, conforme Artigo 189 da Lei 6.404/76, está demonstrada a seguir:

Prejuízo líquido do exercício em 2016	(1.163.596)
(-) Reserva de lucros	266.520
(-) Reserva legal	35.315
<b>Saldo de prejuízos acumulados de 2016</b>	<b>(861.761)</b>
Prejuízo líquido do exercício em 2017	(849.856)
<b>Saldo de prejuízos acumulados de 2017</b>	<b>(1.711.617)</b>

#### 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 2017 e 2016:

	2017	2016
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	3.500	5.114
<i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	1.464	1.707
<b>Total despesas com outorga de ações (Nota 23)</b>	<b>4.964</b>	<b>6.821</b>

##### (i) Gafisa

A Companhia possui, no total, cinco programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016 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 quatro anos de permanência no quadro de empregados (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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2017		2016	
	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	957.358	28,50	870.975	24,69
Opções outorgadas	-	-	163.900	35,33
Opções exercidas (i)	(112.203)	(14,65)	(69.009)	(0,13)
Opções canceladas e ajuste de quantidade em função da operação descontinuada de Tenda, liquid	(3.983)	(21,07)	(8.508)	(0,13)
Opções em circulação no final do exercício	841.172	16,99	957.358	28,50

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$818 (R\$9 em 2016).

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2017, 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\$)
841.172	3,74	16,99	344.006	17,69

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias (163.900 opções outorgadas em 2016).

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 opções outorgadas em 2016 totalizou R\$1.265, o qual foi determinado com base nas seguintes premissas:

	2016
Modelo de precificação	Binomial
Preço de exercício das opções (R\$)	R\$2,62
Média ponderada do preço das opções (R\$)	R\$2,62
Volatilidade esperada (%) – (*)	53%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	5,78 anos
Rendimento de dividendos (%)	1,98%
Taxa de juros livre de risco (%)	14,13%

(\*) 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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

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

### 18. Patrimônio líquido--Continuação

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

A Companhia possui, no total, dois programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro, com prazos e condições pré estabelecidos, de acordo com os programas aprovados pela Companhia, lançados em 2015 e 2016.

Em 31 de dezembro de 2017, o valor de R\$4.060 (R\$2.596 em 2016), referente ao valor justo das *phantom shares* outorgadas, está reconhecido na rubrica “Outras obrigações” (Nota 15).

### 19. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(973.963)	(519.821)	(971.412)	(501.941)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	331.147	176.739	330.280	170.660
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	-	(17.876)	2.035
Equivalência patrimonial	(83.493)	(21.726)	(65.810)	(19.546)
Plano de opções de ações	(1.190)	(2.895)	(1.190)	(2.895)
Reversão de ágio	(56.614)	-	(56.614)	-
Outras diferenças permanentes	(2.169)	(5.702)	(2.169)	(5.702)
Encargos sobre obrigações com investidores	(429)	(889)	(1.146)	(361)
Efeito líquido sobre operação descontinuada (a)	(25.413)	-	(25.413)	-
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(135.907)	(235.847)	(136.962)	(244.271)
	25.932	(90.320)	23.100	(100.080)
<b>Despesas de imposto corrente</b>	-	-	(2.832)	(10.722)
<b>(Despesas) Receitas de imposto diferido</b>	25.932	(90.320)	25.932	(89.358)

(a) Efeito atribuível à operação descontinuada não refletido na base do lucro antes dos impostos, porém com efeito redutor da base de cálculo dos impostos da entidade.

#### (ii) Imposto de renda e contribuição social diferido

A Companhia reconheceu 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.

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Ativo</b>				
Provisões para demandas judiciais	66.451	53.836	67.448	55.406
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	10.117	11.302	10.117	11.333
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	225.234	143.073	225.234	143.073
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	20.613	24.044	20.613	24.044
Provisão sobre perda por redução ao valor recuperável de ativo mantido para venda	-	207.436	-	207.436
Demais provisões	23.397	15.335	23.479	15.401
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	295.860	114.730	310.933	129.163
Benefício fiscal decorrente de controladas	-	49.174	-	49.174
	641.672	618.930	657.824	635.030
Direitos fiscais não reconhecidos de ativo mantido para venda	-	(207.436)	-	(207.436)
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(579.192)	(235.847)	(595.344)	(250.944)
	(579.192)	(443.283)	(595.344)	(458.380)
<b>Passivo</b>				
Deságios	(2.069)	(92.385)	(2.069)	(92.385)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(104.321)	(143.436)	(104.321)	(143.436)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(30.563)	(40.231)	(30.563)	(41.234)
	(136.953)	(276.052)	(136.953)	(277.055)
<b>Total líquido</b>	<b>(74.473)</b>	<b>(100.405)</b>	<b>(74.473)</b>	<b>(100.405)</b>

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

	Controladora			Consolidado		
	2017	2016		2017	2016	
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	870.176	870.176	-	337.440	337.440	-
Crédito fiscal (25%/9%)	217.544	78.316	295.860	84.360	30.370	114.730
Crédito fiscal reconhecido	23.468	8.449	31.917	41.191	14.829	56.020
Crédito fiscal não reconhecido	194.076	69.867	263.943	43.169	15.541	58.710

  

	Controladora			Consolidado		
	2017	2016		2017	2016	
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	914.509	914.509	-	379.892	379.892	-
Crédito fiscal (25%/9%)	228.627	82.306	310.933	94.973	34.190	129.163
Crédito fiscal reconhecido	23.468	8.449	31.917	55.712	20.056	75.768
Crédito fiscal não reconhecido	205.159	78.357	279.016	39.261	14.134	53.395

Em decorrência do prejuízo do exercício de 2016, a Companhia reverteu parte dos créditos fiscais anteriormente reconhecidos. A parcela do prejuízo fiscal remanescente está limitada a 30% das obrigações referente ao ágio resultante da remensuração da parcela do investimento remanescente de AUSA e diferenças temporárias a tributar – ajustes CPCs, os quais não possuem prazo definido de realização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o efeito credor de imposto de renda e contribuição social na demonstração de resultado da Companhia, deve-se principalmente à perda (*impairment*) registrada sobre o valor inicial da parcela de remensuração de investimento avaliado a valor justo.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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 2017 e de 2016, 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 2017, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em julho de 2018. Os contratos de derivativos são conforme segue:

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

### (i) Considerações sobre riscos--Continuação

#### b) Instrumentos financeiros derivativos--Continuação

Contratos de troca de taxas - "Swap" (pré para CDI)	Reais	Percentual	Validade		Ganhos/(perdas) não realizados com instrumentos derivativos líquidos		
	Valor nominal	Indexador original – Ponta ativa	"Swap" – Ponta passiva	Início	Fim	2017	2016
Banco Votorantim S.A. (a)	27.500	Pré 15,1177%	CDI + 1,6344%	20/12/2016	14/06/2017	-	88
Banco Votorantim S.A.	130.000	CDI + 1,90%	118% CDI	22/07/2014	26/07/2018	404	(313)
Banco HSBC (b)	194.000	Pré 12,8727%	120% CDI	29/09/2014	17/04/2017	-	(556)
Banco Votorantim S.A. (c)	55.000	IPCA + 8,22%	120% CDI	17/03/2015	19/01/2017	-	4.521
Total instrumentos financeiros derivativos (Nota 20.i.d e Nota 20.ii.a)						404	3.740
Circulante						404	(5.290)
Não circulante						-	9.030

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia realizou os seguintes resgates antecipados dos contratos de derivativos:

Data	Montante total
(a) 14/06/2017	153
(b) 17/04/2017	1.850
(c) 19/01/2017	4.259
	6.262

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, o montante de receita de R\$818 (R\$13.404 em 2016) na controladora e no consolidado, referente ao resultado líquido da operação de "swap" de juros, decorrente de pagamento no montante de R\$4.154 e da variação à mercado negativa de R\$3.336, foi reconhecido na linha de "resultado financeiro" na demonstração do resultado do exercício, permitindo a correlação do efeito dessas operações com a flutuação da taxa de juros no balanço da Companhia (Nota 24).

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.

#### c) Risco de taxa de juros

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 2017

(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:

Período findo em 31 de dezembro de 2017		Controladora			
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	425.605	336.525	-	-	762.130
Debêntures (Nota 13)	88.177	119.536	-	-	207.713
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	23.953	28.232	10.720	5.907	68.812
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	85.690	2.324	-	-	88.014
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	132.098	101.983	35.209	-	269.290
	755.523	588.600	45.929	5.907	1.395.959
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	118.406	-	-	-	118.406
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	371.228	153.466	7.136	-	531.830
	489.634	153.466	7.136	-	650.236
Período findo em 31 de dezembro de 2017		Consolidado			
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	481.073	416.112	-	-	897.185
Debêntures (Nota 13)	88.177	119.536	-	-	207.713
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	31.001	34.134	12.103	7.155	84.393
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	98.662	3.187	-	-	101.849
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	156.457	108.619	43.758	-	308.834
	855.370	681.588	55.861	7.155	1.599.974
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	147.462	-	-	-	147.462
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	484.761	189.877	9.440	-	684.078
	632.223	189.877	9.440	-	831.540

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

(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

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).

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 2017 e de 2016:

Em 31 de dezembro de 2017	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)	-	110.945	-	-	118.935	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20.i.b)	-	404	-	-	404	-

  

Em 31 de dezembro de 2016	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)	-	163.562	-	-	223.646	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20.i.b)	-	3.740	-	-	3.740	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 2017

(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 2017 e de 2016 estão demonstrados a seguir:

	Controladora			
	2017		2016	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	7.461	7.461	19.811	19.811
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	110.945	110.945	163.562	163.562
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20(i)(b))	404	404	3.740	3.740
Recebíveis de clientes (Nota 5)	531.830	531.830	749.607	749.607
Restituição de capital a receber de Tenda (Nota 7)	-	-	100.000	100.000
Mútuo a receber (Nota 21.1)	22.179	22.179	25.529	25.529
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	762.130	806.977	1.006.930	1.014.809
Debêntures (Nota 13)	207.713	227.655	451.268	470.179
Obrigações com investidores (Nota 15)	-	-	1.140	1.414
Fornecedores	88.014	88.014	63.451	63.451
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	68.812	68.812	75.813	75.813
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	269.290	269.290	236.833	236.833
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	10.511	10.511	8.820	8.820

  

	Consolidado			
	2017		2016	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	28.527	28.527	29.534	29.534
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	118.935	118.935	223.646	223.646
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20(i)(b))	404	404	3.740	3.740
Recebíveis de clientes (Nota 5)	684.078	684.078	993.962	993.962
Mútuo a receber (Nota 21.1)	22.179	22.179	25.529	25.529
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	897.185	944.821	1.186.300	1.188.603
Debêntures (Nota 13)	207.713	227.655	451.268	470.179
Obrigações com investidores (Nota 15)	-	-	1.237	1.414
Fornecedores	101.849	101.849	83.166	83.166
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	84.393	84.393	99.030	99.030
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	308.834	308.834	295.697	295.697
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	10.511	10.511	8.820	8.820

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

### (ii) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

#### a) *Risco de aceleração de dívida*

Em 31 de dezembro de 2017, 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. Conforme mencionado nas Notas 12 e 13, devido ao não cumprimento dos *covenants* de uma emissão de CCB (Nota 12) e nona emissão de debênture (Nota 13), as parcelas não circulantes dessas operações foram reclassificadas para o curto prazo. A Companhia está em negociação junto ao credor para obtenção de anuência pelo não cumprimento do índice previsto em cláusulas contratuais, de modo a não exigir o pagamento antecipado obrigatório e/ou declaração de vencimento antecipado. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado.

### (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 2017 e 2016.

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):

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	762.130	1.006.930	897.185	1.186.300
Debêntures (Nota 13)	207.713	451.268	207.713	451.268
Obrigação com investidores (Nota 15)	-	1.140	-	1.237
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(118.406)	(183.373)	(147.462)	(253.180)
Dívida líquida	851.437	1.275.965	957.436	1.385.625
Patrimônio líquido	755.557	1.928.325	759.404	1.930.453

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

### (iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, 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 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2017, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);
- c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 6,89%, TR a 0%, INCC a 4,25%, IPCA a 2,95% e IGP-M a -0,53%. 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

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 2017. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Cenário					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	699	1.748	3.497	(3.497)	(1.748)	(699)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(2.603)	(6.508)	(13.016)	13.016	6.508	2.603
Debêntures	Alta/queda do CDI	(376)	(941)	(1.882)	1.882	941	376
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(41)	(104)	(206)	214	106	41
Efeito líquido da variação do CDI		(2.321)	(5.805)	(11.607)	11.615	5.807	2.321
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	-	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do TR		-	-	-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(198)	(494)	(988)	988	494	198
Efeito líquido da variação do IPCA		(198)	(494)	(988)	988	494	198
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	1.353	3.384	6.767	(6.767)	(3.384)	(1.353)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(1.258)	(3.145)	(6.290)	6.290	3.145	1.258
Efeito líquido da variação do INCC		95	239	477	(477)	(239)	(95)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	188	471	942	(942)	(471)	(188)
Efeito líquido da variação do IGP-M		188	471	942	(942)	(471)	(188)



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

## 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.

	Controladora		Consolidado	
Conta correntes	2017	2016	2017	2016
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	1.785	24.500	39.491	50.232
Controladas	-	1.647	29.697	19.369
Controladas em conjunto	1.752	22.535	9.761	30.545
Coligadas	33	318	33	318
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	12.398	7.223	12.399	7.223
Mútuo a receber (d) (Nota 20.ii.a)	22.179	25.529	22.179	25.529
Dividendos a receber	13.876	14.464	-	-
	50.238	71.716	74.069	82.984
Circulante	28.059	46.187	51.890	57.455
Não circulante	22.179	25.529	22.179	25.529
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	(960.491)	(1.064.435)	(52.686)	(76.791)
Controladas	(926.418)	(1.004.978)	(18.613)	(17.230)
Controladas em conjunto	(25.471)	(50.575)	(25.471)	(50.679)
Coligadas	(8.602)	(8.882)	(8.602)	(8.882)
Mútuo a pagar (d) (Nota 20.ii.a)	(10.511)	(8.820)	(10.511)	(8.820)
	(971.002)	(1.073.255)	(63.197)	(85.611)
Circulante	(971.002)	(1.073.255)	(63.197)	(85.611)
Não circulante	-	-	-	-

- (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 e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir. Os mútuos possuem vencimentos a partir de Janeiro de 2018 e vinculados ao fluxo de caixa dos empreendimentos relacionados.

	Controladora e Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	2017	2016		
Scena Ipiranga - Liga das Senhoras Católicas.	-	6.635	Construção	12% a.a. + IGPM
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	4.778	4.250	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	1.791	2.486	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall	15.610	12.158	Construção	12% a.a. + IGPM
<b>Total controladora a receber</b>	<b>22.179</b>	<b>25.529</b>		
Dubai Residencial	3.887	3.403	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	4.673	2.437	Construção	6% a.a.
Parque Águas	1.951	2.980	Construção	6% a.a.
<b>Total controladora a pagar</b>	<b>10.511</b>	<b>8.820</b>	Construção	100% do CDI

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 21. Partes relacionadas--Continuação

#### 21.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$2.220 (R\$687 em 2016) na controladora e no consolidado (Nota 24).

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

#### 21.2. Avals, 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\$317.716 em 31 de dezembro de 2017 (R\$424.966 em 2016).

### 22. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Receita operacional bruta</b>				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	<b>495.632</b>	741.759	<b>671.357</b>	990.613
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos (Nota 5)	<b>(13.644)</b>	(6.950)	<b>(13.644)</b>	(6.950)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	<b>(42.724)</b>	(60.943)	<b>(48.890)</b>	(67.965)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>439.264</b>	673.866	<b>608.823</b>	915.698

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 23. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Custo de incorporação e venda de imóveis:</b>				
Custo de construção	(241.637)	(244.202)	(340.723)	(346.827)
Custo de terrenos	(102.714)	(296.399)	(142.544)	(296.008)
Custo de incorporação	(24.014)	(32.155)	(31.130)	(42.353)
Provisão para perda na realização de imóveis a comercializar (Nota 6 e 8)	(147.332)	(97.873)	(147.332)	(160.216)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(76.344)	(124.266)	(116.516)	(156.812)
Manutenção/garantia	(40.505)	(26.997)	(40.506)	(26.997)
<b>Total custo de incorporação e venda de imóveis</b>	<b>(632.546)</b>	<b>(821.892)</b>	<b>(818.751)</b>	<b>(1.029.213)</b>
<b>Despesas comerciais:</b>				
Despesas com marketing de produto	(32.569)	(36.332)	(37.407)	(45.239)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(25.497)	(23.652)	(29.652)	(28.214)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(17.227)	(18.502)	(19.815)	(20.351)
Outras	(692)	(1.042)	(694)	(1.142)
<b>Total despesas comerciais</b>	<b>(75.985)</b>	<b>(79.528)</b>	<b>(87.568)</b>	<b>(94.946)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(22.069)	(27.533)	(33.547)	(37.558)
Despesas com benefícios a empregados	(2.129)	(3.175)	(3.236)	(4.331)
Despesas com viagens e utilidades	(288)	(456)	(437)	(622)
Despesas com serviços prestados	(11.266)	(7.777)	(17.125)	(10.608)
Despesas com aluguéis e condomínios	(3.662)	(5.892)	(5.567)	(8.037)
Despesas com informática	(8.920)	(13.495)	(13.559)	(18.409)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	(4.964)	(6.821)	(4.964)	(6.821)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 25.iii)	(13.375)	(18.750)	(13.375)	(18.750)
Outras	(593)	(1.062)	(903)	(1.449)
<b>Total despesas gerais e administrativas</b>	<b>(67.266)</b>	<b>(84.961)</b>	<b>(92.713)</b>	<b>(106.585)</b>
<b>Outras receitas/(despesas), líquidas:</b>				
Perda na realização de investimento avaliado a valor justo (Nota 9)	(101.953)	-	(101.953)	-
Despesas com demandas judiciais (Nota 16)	(107.635)	(69.605)	(107.848)	(70.796)
Outras	5.659	(7.426)	(1.749)	(8.196)
<b>Total outras receitas/(despesas), líquidas</b>	<b>(203.929)</b>	<b>(77.031)</b>	<b>(211.550)</b>	<b>(78.992)</b>

### 24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	17.183	32.555	19.876	40.940
Operações com derivativos (Nota 20.i.b)	818	13.404	818	13.404
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 21.i)	2.220	687	2.220	687
Outras receitas financeiras	6.406	2.671	6.819	3.408
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>26.627</b>	<b>49.317</b>	<b>29.733</b>	<b>58.439</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(115.461)	(43.764)	(103.827)	(34.759)
Amortização custo das debêntures	(5.016)	(3.053)	(5.016)	(3.053)
Obrigações com investidores	(314)	(1.506)	(314)	(1.506)
Despesas bancárias	(13.644)	(7.935)	(16.714)	(9.687)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(12.189)	(27.074)	(11.130)	(35.113)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(146.624)</b>	<b>(83.332)</b>	<b>(137.001)</b>	<b>(84.118)</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação  
31 de dezembro de 2017

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

### 25. Transações com a Administração e empregados

#### (i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7	5	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	1.693	3.460	203
Benefícios diretos e indiretos	-	203	-
Outros (INSS)	339	692	41
Valor mensal da remuneração (em R\$)	169	363	20
Total da remuneração	2.032	4.355	244
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	1.625	-
<b>Total remuneração e participação nos lucros e resultado</b>	<b>2.032</b>	<b>5.980</b>	<b>244</b>

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7	5	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	1.682	3.575	197
Benefícios diretos e indiretos	-	345	-
Outros (INSS)	297	715	39
Valor mensal da remuneração (em R\$)	165	386	20
Total da remuneração	1.979	4.635	236
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	2.275	-
<b>Total remuneração e participação nos lucros e resultado</b>	<b>1.979</b>	<b>6.910</b>	<b>236</b>

O montante relacionado às despesas com outorga de opções dos administradores da controladora foi de R\$3.317 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$3.785 em 2016).

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2017, foi fixada no limite de até R\$18.739 (R\$19.823 em 2016), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2017.

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 2018, fixado no limite de até R\$261 (R\$245 em 2016).

#### (ii) Operações comerciais

Nos exercícios findo 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, não houve operações contratadas por unidades vendidas à Administração e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$168 (R\$957 em 2016).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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

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.

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 2017, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$13.375 na controladora e no consolidado (R\$18.750 em 2016) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Diretoria Executiva (Nota 25.i)	<b>1.625</b>	2.275
Demais colaboradores	<b>11.750</b>	16.475
<b>Total participação nos lucros e resultados</b>	<b>13.375</b>	18.750

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 2018.

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 28 de abril de 2017.

### 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 2017:

<b>Modalidade seguro</b>	<b>Cobertura – R\$</b>
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	623.944
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	165.400
	<b>789.344</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

(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.

Conforme mencionado na Nota 18.1, em 20 de fevereiro de 2017, foi aprovado o grupamento da totalidade das ações ordinárias, na proporção 13,483023074 para 1, passando de 378.066.162 ações ordinárias para 28.040.162 ações ordinárias. Todas as informações relacionadas ao número de ações foram ajustadas retroativamente para refletir este grupamento de ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2017	2016
Numerador básico		
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	-	-
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(948.031)	(610.141)
Lucro (prejuízo) não distribuído de operações descontinuadas	98.175	(553.455)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(849.856)	(1.163.596)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	26.891	26.921
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(31,604)	(43,222)
De operações continuadas	(35,255)	(22,664)
De operações descontinuadas	3,651	(20,558)
Numerador diluído		
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	-	-
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(948.031)	(610.141)
Lucro (prejuízo) não distribuído de operações descontinuadas	98.175	(553.455)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(849.856)	(1.163.596)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	26.891	26.921
Opções de ações	61	95
Efeito anti-diluição	(61)	(95)
Média ponderada diluída do número de ações	26.891	26.921
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(31,604)	(43,222)
De operações continuadas	(35,255)	(22,664)
De operações descontinuadas	3,651	(20,558)

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 28. Informações por segmento

Com a conclusão da operação de descontinuidade de Tenda (Nota 8.2), a Companhia passa a atuar somente em um segmento, conforme a natureza dos seus produtos.

Assim, os relatórios utilizados para a tomada de decisões são as próprias demonstrações financeiras consolidadas e não mais as análises por segmentos operacionais. Desse modo, em linha com o CPC 22 – Informações por Segmento, a Companhia entende que não há segmentos reportáveis a serem divulgados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

### 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 2017:

	<u>Consolidado</u> <u>2017</u>
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	387.961
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(244.010)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(152.274)
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
Receita de vendas contratadas	1.153.145
Receita de vendas apropriadas	(765.184)
<b>Receita de vendas a apropriar (a)</b>	<u>387.961</u>
<b>(ii) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(738.441)
Custo incorrido das unidades	494.431
<b>Custo orçado a apropriar (b)</b>	<u>(244.010)</u>
<b>(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque</b>	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(659.893)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	507.619
<b>Custo orçado a apropriar</b>	<u>(152.274)</u>

- (a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos 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 e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas a medida que são incorridas.

Em 31 de dezembro de 2017, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 18,0% (35,7% em 2016).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### 30. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

#### (i) Transações que não afetaram o Caixa e Equivalentes de Caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimentos e financiamentos que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa, as quais não foram incluídas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Integralização (redução) capital	(12.237)	99.347	(12.360)	99.347
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(37.324)	(166.111)	(74.310)	(200.394)
Permuta física - Terrenos (Nota 17)	(10.209)	(19.454)	(14.648)	(28.049)
Restituição de capital a receber de Tenda (Nota 7)	-	100.000	-	-
	(59.770)	13.782	(101.318)	(129.096)

#### (ii) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento

	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		
	Saldo inicial	Captações/	Pagamento	Pagamento	Juros e correção	Outros	Saldo final
Controladora	2016	Recebimento	Juros	principal	monetária		2017
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(1.458.198)	(356.097)	145.369	732.276	(33.193)	-	(969.843)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	16.709	(6.666)	-	-	1.625	-	11.668
Obrigações com investidores (Nota 15)	(1.140)	-	-	1.140	-	-	-
Alienação de ações em tesouraria (Nota 18.1)	32.524	(818)	-	-	-	(2.617)	29.089
	(1.410.105)	(363.581)	145.369	733.416	(31.568)	(2.617)	(929.086)

  

	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		
	Saldo inicial	Captações/	Pagamento	Pagamento	Juros e correção	Outros	Saldo final
Consolidado	2016	Recebimento	Juros	principal	monetária		2017
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(1.637.567)	(453.370)	161.734	870.472	(46.166)	-	(1.104.897)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	16.709	(6.666)	-	-	1.625	-	11.668
Obrigações com investidores (Nota 15)	(1.237)	-	360	1.140	(263)	-	-
Alienação de ações em tesouraria (Nota 18.1)	32.524	(818)	-	-	-	(2.617)	29.089
	(1.589.571)	(460.854)	162.094	871.612	(44.804)	(2.617)	(1.064.140)

### 31. 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, a SEC não havia se manifestado.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2017

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

### **32. Eventos subsequentes**

#### **(i) Aumento de capital**

Durante o período de exercício do direito de preferência, encerrado em 19 de janeiro de 2018, e dos dois períodos de sobras, encerrados em 2 de fevereiro de 2018 e 21 de fevereiro de 2018, respectivamente, foram subscritas 16.717.752 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$15 por ação, sendo R\$ 0,01 destinado ao capital social e R\$ 14,99 para reserva de capital, totalizando o montante de R\$250.766. Dessa forma, em 28 de fevereiro de 2018, o Conselho de Administração homologou parcialmente o Aumento de Capital, no valor de R\$167, de forma que o capital social da Companhia passará para R\$2.521.318, dividido em 44.757.914 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

\*\*\*