

1. Contexto operacional

A Trisul S/A (“Companhia”), com sede na Cidade de São Paulo, Brasil, e listada na BM&FBovespa sob a sigla TRIS3, resultante da fusão das operações de “Incosul Incorporação e Construção Ltda.” e “Tricury Construções e Participações Ltda.”, empresas com mais de 35 anos de atuação no mercado imobiliário, iniciou suas operações no mês de abril de 2007.

A Companhia possui por atividades preponderantes a incorporação imobiliária, a construção de imóveis destinados à venda, o desmembramento ou loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária, inclusive quando da participação de terceiros, é realizado por intermédio de sociedades simples, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e Sociedades em Conta de Participação (SCPs), de forma que as sociedades controladas compartilham, de forma significativa, as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais da controladora em 31 de dezembro de 2013 e 2012, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pelo CFC.

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento das receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC) e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária do Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota 3.2.

As demonstrações contábeis da controladora apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em controladas em conjunto e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Essa prática difere das IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estavam sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC) em função de pedidos de alguns países, incluindo o Brasil. Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que atualmente encontra-se em forma de draft para discussão, o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma, presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas.

2.2. Base de apresentação e consolidação

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são apresentadas na moeda Real, que é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas, arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas, sendo que as consolidações tomaram como parâmetro a data-base de 31 de dezembro de 2013.

Nas demonstrações contábeis consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores, conforme CPC 36 (R3) - Demonstrações consolidadas.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 13 de março de 2014.

3. Principais práticas contábeis adotadas

3.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações contábeis requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações contábeis.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data-base das demonstrações contábeis, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos são descritas a seguir:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os impactos de tais revisões são reconhecidos nos resultados da Companhia, nos períodos em que são efetuados, de acordo com o método contábil utilizado, descrito na Nota 3.2.

Contingências

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as demonstrações contábeis da Companhia, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, principalmente, fiscais, trabalhistas, e previdenciárias. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Valor justo de instrumentos financeiros

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

3.2. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

(i) Resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de construção do setor imobiliário, às entidades de incorporação imobiliária para determinar a transferência dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade e a aplicação do CPC 30 (R1) - Pronunciamentos Técnicos, quando todas as condições para reconhecimento da venda de bens são satisfeitas.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos

imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

- Os custos orçados a incorrer dos empreendimentos imobiliários são sujeitos a revisões periódicas, e como resultado destas revisões podem ocorrer alterações em suas estimativas iniciais. Os efeitos de tais revisões afetam o resultado prospectivamente, de acordo com CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativas e retificação de erros.

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

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros prefixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência do período.

Os valores a serem devolvidos decorrentes de distratos de empreendimentos ainda não entregues são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária os quais são reconhecidos na medida em que ocorrem. Para as unidades entregues, as receitas e custos são revertidos, as unidades voltam para o estoque e são colocadas a venda ao valor de mercado.

(ii) Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência

contábil do período, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração dos estandes de vendas e dos apartamentos-modelo dos empreendimentos imobiliários, são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. A despesa de depreciação desses ativos é reconhecida na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

Normalmente, as comissões sobre vendas das unidades imobiliárias são encargos pertencentes aos adquirentes dos imóveis, e não constituem receita ou despesa da entidade de incorporação imobiliária. Entretanto, quando estes encargos são arcados pela entidade de incorporação imobiliária, as despesas incorridas são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de “Despesas comerciais” (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota 3.2.(i).

(iii) Prestação de serviços e demais atividades

As receitas, os custos e as despesas são registrados em conformidade com o regime de competência dos períodos.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia, e não para investimentos com outros propósitos. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”. As aplicações financeiras restritivas ou com vencimento superior a 90 dias são classificadas como títulos e valores mobiliários. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 a Companhia não possuía aplicação com vencimento superior a 90 dias.

3.4. Contas a receber de clientes

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos na Nota 3.2.

É constituída provisão para devedores duvidosos por valor considerado suficiente pela administração quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, a Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo e, assim, não constitui provisão.

3.5. Imóveis a comercializar

Incluem terrenos a comercializar, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros), despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção, vinculados aos empreendimentos imobiliários.

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

A Companhia capitaliza encargos financeiros aos empreendimentos imobiliários durante a fase de construção, captados por meio do sistema financeiro habitacional e de outras linhas de captações que sejam utilizadas para financiamento da construção (limitado ao montante da respectiva despesa financeira), os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente por meio das estimativas de lançamentos.

3.6. Investimentos

Os investimentos em controladas, controladas em conjunto e coligadas são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme o pronunciamento técnico CPC-18 (R2) - Investimento em coligada e controlada IAS 28. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

3.7. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção, incluindo os estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados dos empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas médias mencionadas na Nota 11, sendo que as depreciações dos estandes de vendas são registradas na rubrica de “Despesas comerciais”, conforme a orientação do OCPC-01(R1) - Entidades de incorporação imobiliária.

3.8. Intangível

Os ágios na aquisição de participações societárias em empreendimentos imobiliários (rentabilidade futura com prazo definido) são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos de amortização acumulada.

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 de acordo com o seu prazo de vida útil estimado.

3.9. Redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa, no mínimo, anualmente, o valor contábil líquido de seus principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado, investimento e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o

valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Não foram registradas perdas decorrente de redução de valor recuperável dos ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

3.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures (não conversíveis)

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a encargos e 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.

3.11. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Determinadas garantias pela execução dos serviços (responsabilidades e custos) são normalmente conduzidas pelas empresas subcontratadas, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, sendo que a Companhia registra a melhor estimativa para fazer face às futuras ocorrências desta natureza, levando em consideração o prazo de evolução do custo financeiro dos empreendimentos imobiliários.

3.12. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos e das respectivas baixas pela liquidação das obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o

registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas, conforme a prática contábil descrita na Nota 3.2(i), são registrados no passivo - adiantamento de clientes.

3.13. Ativos e passivos contingentes e provisão para demandas judiciais e administrativas

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **Ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando existem garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa, quando aplicável;
- **Passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias;
- **Obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito de processos em que a Companhia questiona a inconstitucionalidade de tributos.

A provisão para demandas judiciais e administrativas, especificamente, está relacionada às questões trabalhistas, fiscais e cíveis e está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pelos consultores jurídicos e administração da Companhia, inclusive quanto à sua classificação no não circulante.

3.14. Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos. As provisões são registradas, tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

3.15. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) Juros prefixados; (ii) Juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) Reajuste somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou a sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

O ajuste a valor presente e a respectiva reversão sobre as contas a receber decorrentes das vendas de imóveis são registrados no próprio grupo de “Receitas de incorporação imobiliária”, conforme preceitua o OCPC 01 - Entidades de incorporação imobiliária.

3.16. Instrumentos financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: (i) ao valor justo por meio do resultado, (ii) investimentos mantidos até o vencimento, (iii) empréstimos e recebíveis, e (iv) ativos financeiros “disponíveis para venda”. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial, quando a Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

(i) Ao valor justo por meio do resultado

Os ativos e passivos financeiros são mensurados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação e têm como característica a sua negociação ativa e frequente, principalmente, no curto prazo. Esses ativos são mensurados ao seu valor justo, e suas variações são reconhecidas no resultado financeiro do exercício.

(ii) Investimentos mantidos até o vencimento

São os ativos financeiros que correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem intenção e capacidade financeira de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos contratuais auferidos em contrapartida ao resultado do exercício, com base na taxa de juros

efetiva.

(iii) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa categoria os empréstimos e recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis não cotados em mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são atualizados de acordo com a taxa efetiva da respectiva transação. Compreende-se como taxa efetiva aquela fixada nos contratos e ajustada pelos respectivos custos de cada transação.

(iv) Ativos financeiros “disponíveis para venda”

Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a ativos financeiros não derivativos designados como “disponíveis para venda” ou que não são classificados como: (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento, ou (c) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Um ativo financeiro é baixado quando:

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

Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, são acrescidos dos custos das transações diretamente relacionados. Os passivos financeiros da Companhia incluem: empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis, fornecedores e outros passivos circulantes. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis: após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. 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;

- Outros passivos: são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, contas correntes entre parceiros e outras contas a pagar.

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

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

Derivativos

Os instrumentos financeiros derivativos designados como parte de uma estrutura de proteção contra riscos “hedge” podem ser classificados como: (i) “hedge” de valor justo; (ii) “hedge” de fluxo de caixa. Os instrumentos financeiros derivativos destinados a “hedge” e os respectivos objetos de “hedge” são ajustados ao valor de mercado, observando os seguintes critérios: (i) “hedge” de valor justo: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à adequada conta de receita e despesa, líquida dos efeitos tributários, no resultado do exercício; e (ii) “hedge” de fluxo de caixa: a valorização ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de ajuste de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido.

3.17. Tributação

Impostos e contribuições correntes

A legislação fiscal permite que as receitas de vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O PIS e COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas.

Determinados empreendimentos de controladas e coligadas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido, sendo que para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços e locações), a da contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nestes casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

A maioria das controladas e coligadas da Companhia adotaram a sistemática do patrimônio afetado. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4%, sendo 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para PIS e Cofins, conforme Lei 12.844 de 2013.

Impostos e contribuições diferidos

Para as sociedades e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias (Nota 16). O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante, conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na Nota 3.2, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

3.18. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia. A Companhia possui programa de benefício para:

- (i) **Participação nos Lucros e Resultados (PLR):** apurado em conexão com o plano vigente é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo, quando do atingimento das metas estabelecidas;
- (ii) **Plano de opção para compra de ações - "stock options":** classificado como instrumento patrimonial, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida da conta de "Reserva de capital" no patrimônio líquido (Nota 28).

3.19. Resultado básico e resultado diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e pela média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação é diferente do valor do lucro básico por ação conforme mencionado na Nota 32.

3.20. Demonstrações dos Fluxos de Caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 03 - R2 (IAS 7) - Demonstração dos fluxos de caixa.

3.21. Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado período, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte das demonstrações contábeis da controladora, e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas.

4. Novos pronunciamentos emitidos pelo IASB

4.1. Demonstrativos dos principais efeitos da adoção de novas normas (IFRSs e CPCs)

Em relação ao conjunto de novas normas aplicáveis para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2013, a Companhia adotou o IFRS 10 (CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas) e IFRS 11 (CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto) que resultaram em alterações nas Demonstrações contábeis consolidadas.

Na aplicação dos novos conceitos definições para controle e poder, algumas sociedades anteriormente consolidadas de forma proporcional passaram a ser consolidadas de forma integral e outras deixaram de ser consolidadas e estão apresentadas nas demonstrações consolidadas pelo método de equivalência patrimonial na conta de “Investimentos”, no balanço patrimonial consolidado, e no “Resultado de equivalência patrimonial” na demonstração do resultado consolidado. Para as sociedades controladas, consolidadas de forma integral, está sendo apresentada a participação de não controladores no balanço patrimonial, dentro do patrimônio líquido.

As Sociedades não consolidadas pela Companhia, apresentadas pela equivalência patrimonial às demonstrações contábeis consolidadas, estão demonstradas na nota explicativa nº 10 como “Sociedades não Consolidadas”.

Em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas (IAS 8) e Retificações de Erro, a Companhia preparou suas demonstrações contábeis consolidadas com os efeitos da adoção destas novas normas para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2012, as quais estão sendo reapresentadas conforme demonstrado a seguir:

Balanço Patrimonial de abertura em 01 de janeiro de 2012.

(em milhares de Reais)

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado 01.01.2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 01.01.2012	Reapresentado 01.01.2012
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	143.844	5.713	149.557
Títulos e valores mobiliários	63.217	-	63.217
Contas a receber	698.913	257.652	956.565
Imóveis a comercializar	280.242	11.916	292.158
Créditos diversos	26.010	(918)	25.092
Impostos e contribuições a recuperar	7.234	(44)	7.190
Total do ativo circulante	1.219.460	274.319	1.493.779
Não circulante			
Títulos e valores mobiliários	26.565	942	27.507
Contas a receber	295.610	(204.175)	91.435
Imóveis a comercializar	86.649	6.840	93.489
Partes relacionadas	8.492	5.780	14.272
Impostos e contribuições a recuperar	3.686	-	3.686
Créditos diversos	9.118	645	9.763
	430.120	(189.968)	240.152
Investimentos	-	85.795	85.795
Imobilizado	12.334	139	12.473
Intangível	2.805	-	2.805
	15.139	85.934	101.073
Total do ativo não circulante	445.259	(104.034)	341.225
Total do ativo	1.664.719	170.285	1.835.004

Balanço Patrimonial de abertura em 01 de janeiro de 2012.

(em milhares de Reais)

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado 01.01.2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 01.01.2012	Reapresentado 01.01.2012
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	31.961	1.220	33.181
Empréstimos e financiamentos	419.376	41.544	460.920
Debêntures a pagar	118.722	-	118.722
Obrigações trabalhistas e tributárias	19.047	243	19.290
Impostos e contribuições diferidos	46.164	16.910	63.074
Credores por imóveis compromissados	19.765	90	19.855
Adiantamento de clientes	15.230	(3.203)	12.027
Contas a pagar	12.599	380	12.979
Partes relacionadas	184	21.652	21.836
Dividendos a pagar	-	1.898	1.898
Total do passivo circulante	683.048	80.734	763.782
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	110.242	6.213	116.455
Debêntures a pagar	373.552	-	373.552
Obrigações trabalhistas e tributárias	1.677	440	2.117
Credores por imóveis compromissados	700	-	700
Provisão para demandas judiciais e administrativas	5.757	1.491	7.248
Impostos e contribuições diferidos	19.829	(13.684)	6.145
Contas a pagar	1.816	9	1.825
Total do passivo não circulante	513.573	(5.531)	508.042
Patrimônio líquido			
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de capital	12.448	-	12.448
Reservas de lucro	-	-	-
Prejuízos acumulados	(10.558)	-	(10.558)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas	462.970	-	462.970
Participação de não controladores	5.128	95.082	100.210
Total do patrimônio líquido	468.098	95.082	563.180
Total do passivo e patrimônio líquido	1.664.719	170.285	1.835.004

Balancos patrimoniais do exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado 2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 2012	Reapresentado 2012
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	148.639	6.370	155.009
Contas a receber	823.093	65.927	889.020
Imóveis a comercializar	285.922	14.046	299.968
Créditos diversos	12.475	6.917	19.392
Impostos e contribuições a recuperar	5.252	(113)	5.139
Total do ativo circulante	1.275.381	93.147	1.368.528
Não circulante			
Contas a receber	61.733	3.333	65.066
Imóveis a comercializar	92.782	5.927	98.709
Partes relacionadas	8.220	13.073	21.293
Impostos e contribuições a recuperar	4.846	-	4.846
Créditos diversos	10.674	703	11.377
	178.255	23.036	201.291
Investimentos	-	70.692	70.692
Imobilizado	11.869	475	12.344
Intangível	1.880	-	1.880
	13.749	71.167	84.916
Total do ativo não circulante	192.004	94.203	286.207
Total do ativo	1.467.385	187.350	1.654.735

Balanços patrimoniais do exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais)

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado 2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 2012	Reapresentado 2012
Passivo			
Circulante			
Fornecedores	26.718	1.449	28.167
Empréstimos e financiamentos	302.383	51.852	354.235
Debêntures a pagar	223.619	-	223.619
Obrigações trabalhistas e tributárias	14.267	398	14.665
Impostos e contribuições diferidos	44.014	2.750	46.764
Credores por imóveis compromissados	34.204	-	34.204
Adiantamento de clientes	9.055	(3.450)	5.605
Contas a pagar	16.916	180	17.096
Dividendos a pagar	3.968	16.337	20.305
Partes relacionadas	2.961	13.993	16.954
Total do passivo circulante	678.105	83.509	761.614
Não circulante			
Empréstimos e financiamentos	98.130	3.442	101.572
Debêntures a pagar	189.451	-	189.451
Obrigações trabalhistas e tributárias	996	254	1.250
Credores por imóveis compromissados	1.590	-	1.590
Provisão para demandas judiciais e administrativas	4.788	1.610	6.398
Impostos e contribuições diferidos	4.032	255	4.287
Contas a pagar	2.022	(662)	1.360
Total do passivo não circulante	301.009	4.899	305.908
Patrimônio líquido			
Capital social	461.080	-	461.080
Reservas de capital	12.556	-	12.556
Reservas de lucro	12.739	-	12.739
Lucros/(prejuízos) acumulados	-	-	-
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas	486.375	-	486.375
Participação de não controladores	1.896	98.942	100.838
Total do patrimônio líquido	488.271	98.942	587.213
Total do passivo e patrimônio líquido	1.467.385	187.350	1.654.735

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2012

(Em milhares de Reais, exceto quando expressamente indicado)

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado 2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 2012	Reapresentado 2012
Receita operacional bruta			
Com venda de imóveis	634.432	47.763	682.195
Com prestação de serviços	9.637	(1.714)	7.923
Com locação	446	(441)	5
(-) Deduções da receita	(17.044)	(593)	(17.637)
Receita operacional líquida	627.471	45.015	672.486
Custos operacionais			
Custos operacionais	(477.328)	(30.627)	(507.955)
Lucro bruto	150.143	14.388	164.531
Receitas/(despesas) operacionais:			
Despesas administrativas	(56.849)	(798)	(57.647)
Despesas comerciais	(29.960)	(24)	(29.984)
Despesas tributárias	(2.040)	(66)	(2.106)
Resultado com equivalência patrimonial	-	21.881	21.881
Provisão para demandas judiciais e administrativas	969	(108)	861
Despesas com depreciação/amortização	(2.920)	(2)	(2.922)
Amortização de ágio	(493)	-	(493)
Outras receitas/(despesas) operacionais	(2.689)	3.161	472
	(93.982)	24.044	(69.938)
Resultado antes do resultado financeiro e dos tributos	56.161	38.432	94.593
Resultado financeiro, líquido			
Despesas financeiras	(38.023)	(416)	(38.439)
Receitas financeiras	27.971	(1.056)	26.915
	(10.052)	(1.472)	(11.524)
Resultado antes dos impostos sobre o lucro	46.109	36.960	83.069
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro			
Corrente	(25.966)	(1.753)	(27.719)
Diferido	7.486	296	7.782
Resultado líquido antes da participação de não controladores	27.629	35.503	63.132
Participação de não controladores	(364)	(35.503)	(35.867)
Lucro líquido do exercício	27.265	-	27.265

Demonstrações dos fluxos de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2012
(Em milhares de Reais)

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado 2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 2012	Reapresentado 2012
Das atividades operacionais			
Resultado operacional antes do imposto de renda e contribuição social	46.109	36.960	83.069
Ajustes para reconciliar o lucro/(prejuízo) líquido do período com o caixa e equivalentes de caixas gerado pelas atividades operacionais:			-
Provisão para devedores duvidosos	1.190	4	1.194
Provisão para demandas judiciais e administrativas	(969)	108	(861)
Ajuste a valor presente	(8.515)	(968)	(9.483)
Depreciação/amortização	2.920	2	2.922
Amortização de ágio	493	-	493
Depreciação de estandes de venda	1.805	384	2.189
Juros sobre empréstimos e debêntures	61.992	-	61.992
Tributos diferidos	(10.461)	74	(10.387)
Equivalência patrimonial	-	(21.881)	(21.881)
			-
(Aumento)/redução nos ativos operacionais:			-
Títulos e valores mobiliários	25.276	(1.313)	23.963
Contas a receber	117.022	(14.819)	102.203
Imóveis a comercializar	25.431	9.239	34.670
Impostos e contribuição a recuperar	822	69	891
Partes relacionadas	3.049	(13.825)	(10.776)
Créditos diversos	11.979	(7.893)	4.086
			-
Aumento/(redução) nos passivos operacionais:			-
Fornecedores	(5.243)	229	(5.014)
Obrigações trabalhistas e tributárias	(2.959)	238	(2.721)
Credores por imóveis compromissados	(21.915)	5.800	(16.115)
Adiantamento de clientes	(6.175)	(247)	(6.422)
Provisão para demandas judiciais e administrativas	-	-	-
Contas a pagar	4.523	(3.894)	629
Caixa proveniente das operações	246.374	(11.733)	234.641
Imposto de renda e contribuição pagos	(28.467)	(2.022)	(30.489)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	217.907	(13.755)	204.152
Das atividades de investimentos			
Dividendos recebidos	-	-	-
Aquisição de imobilizado	(4.432)	(721)	(5.153)
Aquisição de investimento	-	-	-
Aquisição de intangível	(138)	-	(138)
Redução de investimento	-	36.984	36.984
Alienação de imobilizado	621	-	621
Alienação de intangível	120	-	120
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(3.829)	36.263	32.434
Das atividades de financiamentos			
Reserva de capital - plano de opção de ações	108	-	108
Títulos e valores mobiliários - caucionados	64.506	2.255	66.761
Debêntures, líquido	(126.030)	-	(126.030)
Empréstimos e financiamentos, líquido	(144.271)	7.537	(136.734)
Participação de não controladores	(3.596)	(31.643)	(35.239)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(209.283)	(21.851)	(231.134)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	4.795	657	5.452
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	143.844	5.713	149.557
No final do exercício	148.639	6.370	155.009
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	4.795	657	5.452

Demonstrações dos valores adicionados do exercício findo em 31 de dezembro de 2012
(Em milhares de Reais)

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado 2012	Ajustes de IFRS 10 e 11 2012	Reapresentado 2012
Receitas			
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	644.515	45.608	690.123
Outras receitas	-	472	472
Provisão para devedores duvidosos	(1.190)	(4)	(1.194)
	643.325	46.076	689.401
Insumos adquiridos de terceiros			
Custos	(477.328)	(30.627)	(507.955)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(50.852)	2.110	(48.742)
	(528.180)	(28.517)	(556.697)
Valor adicionado bruto	115.145	17.559	132.704
Retenções			
Depreciação e amortização	(3.413)	(2)	(3.415)
	(3.413)	(2)	(3.415)
Valor adicionado líquido produzido	111.732	17.557	129.289
Valor adicionado recebido em transferência			
Resultado de equivalência patrimonial	-	21.881	21.881
Receitas financeiras	27.971	(1.056)	26.915
	27.971	20.825	48.796
Valor adicionado a distribuir	139.703	38.382	178.085
Distribuição do valor adicionado			
Pessoal			
Remuneração direta	19.549	6	19.555
Benefícios	2.957	-	2.957
FGTS	2.434	-	2.434
	24.940	6	24.946
Impostos, taxas e contribuições			
Federal	40.952	2.083	43.035
Estadual	691	44	735
Municipal	2.458	12	2.470
	44.101	2.139	46.240
Remuneração de capitais de terceiros			
Juros	38.023	416	38.439
Aluguéis	5.010	318	5.328
	43.033	734	43.767
Remuneração de capitais próprios			
Participação de não controladores	364	35.503	35.867
Dividendos	3.968	-	3.968
Lucros retidos/(prejuízos acumulados)	23.297	-	23.297
	27.629	35.503	63.132
	139.703	38.382	178.085

4.2. Novas normas e Interpretações que ainda não estão em vigor

A IFRS 9 - Instrumentos Financeiros - Classificação e Mensuração - encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. A IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passa a vigorar para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2015.

A Companhia não adotou antecipadamente a norma acima mencionada e está ainda avaliando os impactos na adoção dessa norma com o objetivo de estimar os possíveis impactos em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

É a seguir demonstrado:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Caixa	3	3	130	115
Bancos contas movimento	294	93	8.756	13.175
Aplicações financeiras	3.190	28.386	126.919	136.791
Aplicações financeiras - CEF	-	4.928	-	4.928
	3.487	33.410	135.805	155.009

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são de liquidez imediata e estão representadas substancialmente por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) e por quotas de fundos de investimentos, e são remuneradas à taxa média de 92% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

6. Contas a receber

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Promitentes compradores de imóveis (a)	2.247	-	621.953	972.447
Serviços a receber	4.259	54	5.628	1.698
(-) Ajuste a valor presente (b)	-	-	(7.791)	(8.922)
(-) Provisão para devedores duvidosos	-	-	(12.795)	(11.137)
Total	6.506	54	606.995	954.086
Circulante	6.506	54	542.605	889.020
Não circulante	-	-	64.390	65.066

- (a) A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos descritos na Nota 3.2 para o reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações com incorporação imobiliária e venda de imóveis. Em decorrência do disposto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas (Nota 18) não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.
- (b) O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento antes da entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às negociações similares. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi de 5,43% (5,03% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012).

As contas a receber de clientes no decorrer da fase de construção dos empreendimentos imobiliários são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC). Após a entrega das chaves (empreendimentos imobiliários concluídos), as parcelas em aberto remanescentes do preço de venda normalmente são atualizadas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e acrescidas de juros de mercado.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média praticada pela Companhia para concessão de desconto sobre o preço da tabela de vendas ou à sua taxa média de captação, dos dois o maior, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos (NTN-B) de risco e prazo semelhantes.

Como informação suplementar, o saldo de contas a receber financeiro, considerando aquele ainda não realizado e não refletido nas demonstrações contábeis (Nota 18) adicionado ao saldo contábil em 31 de dezembro de 2013, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

Descrição	12/2013
Circulante	553.047
Não circulante	68.906
Contas a receber contábil	621.953
Receita de vendas a apropriar (Nota 18)	212.359
Adiantamento de clientes (Nota 19)	(11.186)
	823.126
Circulante	612.980
Não circulante	210.146

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2013, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	
2015	94.181
2016	108.624
2017	1.873
2018	1.458
2019 em diante	4.010
Total	210.146

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos são informados nas tabelas anteriores, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos imobiliários da Companhia.

7. Créditos diversos

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Contas a receber pela venda de participações societárias	7.272	6.835	7.272	8.569
Adiantamento a fornecedores	962	1.054	8.453	7.012
Depósitos judiciais	227	150	4.951	4.504
Outras contas a receber	256	83	1.571	10.684
Total	8.717	8.122	22.247	30.769
Circulante	8.490	1.137	17.290	19.392
Não circulante	227	6.985	4.957	11.377

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos de aquisição de terrenos para futuras incorporações, custos incorridos com unidades imobiliárias em construção e custo das unidades imobiliárias concluídas, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Terrenos para futuras incorporações	593	3.240	163.431	157.042
Imóveis em construção	-	-	130.193	157.255
Imóveis concluídos	6.475	-	63.898	84.380
Total	7.068	3.240	357.522	398.677
Circulante	7.068	3.240	263.538	299.968
Não circulante	-	-	93.984	98.709

9. Partes relacionadas

9.1. Saldos de transações com partes relacionadas

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração destes empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nestes saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontra aplicado os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Esta forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e, em cada empreendimento, fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos com partes relacionadas decorrentes dos empreendimentos imobiliários com parceiros estão assim apresentados:

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Ribeirão III Empreend. Imob.	-	-	377	-
Ribeirão VII Empreend. Imob.	-	2.962	-	-
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	-	1.200	-	1.200
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	-	-	3.485	-
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	-	1.880	-	1.880
Imoleve Cinco Empreend. Imob.	-	1.050	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	1.550	1.550	-	-
Castelmonte Empreend. e Partip.	10.757	2.503	10.757	2.503
Calamuchita Empreend. Imob.	2.019	4.904	-	-
Molise Empreend. Imob.	-	76	-	-
Donegal Empreend. Imob.	-	5.923	-	-
Trentino Empreend. Imob.	-	4.287	-	4.287
Soc. Incorpor. Residencial Ceilandia	1.259	2.252	1.259	2.252
Soc. Incorpor. Residencial Sandri	2.497	2.619	2.497	2.619
F.Caenge Incorpor.e Constr.S/A.	4.473	4.872	4.473	4.872
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	27.714	37.738	-	-
Imoleve V. Mascote Empr. Imob.	-	53	-	-
Helmond Empreend. Imob.	490	-	-	-
Astana Empreend. Imob.	-	-	12.531	235
Sun Ville Empreend. Imob.	-	-	1.134	1.445
Masb 40 Empreend. Imob.	2.327	-	-	-
Hank II Empreend. Imob.	-	-	780	-
Trisul Callistemon Empr.Imob.	4.784	-	-	-
Trisul Myristica Empreend. Imob.	5.260	-	-	-
Residenz Empreend. Imob.	6	-	216	-
ATT Empreend. Imob.	-	-	40	-
Retiro Empreend. Imob.	15	-	-	-
Total	63.151	73.869	37.549	21.293

Passivo circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Ribeirão Golf.Empreend. Imob.	13.940	8.670	-	-
Naples Empreend. Imob.	4.976	6.898	-	-
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.508	988	-	-
Roermond Empreend. Imob.	2.434	4.575	-	-
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	-	-	1.550	-
Vespaziano Empreend. Imob.	-	-	901	911
Dijon Empreend. Imob.	-	-	130	130
Canário Empreend. Imob.	-	-	-	3.193
MMCC. Empreend. Imob.	-	-	-	50
Castelblanco. Empreend. Imob.	-	-	-	699
Salaverry Empreend. Imob.	-	-	-	2.450
Imoleve Cinco Empreend. Imob.	-	-	-	1.050
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	-	-	-	1.550
Imoleve Santana Empreend. Imob.	-	-	6.952	6.347
Imoleve Vila Mascote Emp. Imob.	-	-	-	18
Cancale Empreend. Imob.	1.976	4.286	-	-
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	-	-	-	556
Total	24.834	25.417	9.533	16.954

9.2. Banco Tricury S.A.

A Companhia, por intermédio de suas controladas, direciona parte de seus recursos em aplicações financeiras junto ao “Banco Tricury S.A.”, o qual é parte relacionada.

Na data-base de 31 de dezembro de 2013, a Companhia mantinha um montante total aplicado no consolidado de R\$28.784 (R\$26.425 em 31 de dezembro de 2012), junto à referida instituição financeira.

Os rendimentos proporcionados por estas aplicações financeiras são compatíveis às condições normais de mercado, com taxa média equivalente a 108% do CDI.

10. Investimentos

10.1. Composição dos investimentos

10.1.1. Controladas diretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Direta				01/01 a 31/12/13	01/01 a 31/12/12
	12/2013	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012		
Tricury Construções e Participações Ltda.	100,00	100,00	100,00	230.978	325.873	31.307	24.811
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	100,00	100,00	100,00	252.366	325.947	27.729	22.762
Wanessa Incorporadora Ltda. (a)	0,00	0,00	0,00	-	-	-	3.437
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	55,00	55,00	55,00	2.187	6.826	1.311	284
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	1.807	1.628	179	-1.007
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	9.243	23.785	-494	-365
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	35,00	35,00	35,00	68.773	69.592	25.932	40.711
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	327	363	-36	-34
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	80,00	80,00	80,00	37.667	44.048	-6.381	17.510
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	40,00	40,00	40,00	23.094	27.590	-1.342	19.790
SCH02 Participações Ltda.	68,44	68,44	68,44	3.272	20.789	-341	721
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.909	4.622	-323	105
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	7.854	10.506	5.318	2.174
Vera Incorporadora Ltda.	70,00	70,00	70,00	653	933	-	402
Berne Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.438	14.571	2.507	6.630
Molise Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.306	8.944	450	-4.484
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imobil.	75,00	75,00	75,00	1.340	3.988	522	350
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.880	8.879	1	25
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	85	307	-459	-4.851
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.463	8.207	369	1.870
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.835	3.678	2.199	2.874
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	18.860	10.004	10.581	2.804
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	50,00	50,00	50,00	5.122	5.668	-546	325
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	50,00	50,00	50,00	12.960	12.953	7	5.577
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	21.166	6.637	14.529	4.158
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.532	-	-4	-8
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	-	-	-
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	-	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1	-	-	-
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.398	5.403	-5	11
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	40.435	31.758	8.677	15.025
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	5.251	5.254	-3	12
SCP Trisul Santana	77,78	77,78	77,78	8.414	6.755	1.158	394
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	1	-	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	15	-	10	-
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	2.346	-	-1	-
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	5.273	-	-3	-
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	9.931	2.733	2.971	-
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	2	3	-1	-
Masb40 Empreend. Imob. Ltda	100,00	100,00	100,00	4.235	-	-1.357	-

(a) Investimento baixado através de contrato de venda em 29/03/2012.

10.1.2. Controladas indiretamente

Sociedade	% - Participação			Patrimônio líquido		Resultado líquido do exercício	
	Total	Indireta					
	12/2013	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012	01/01 a 31/12/13	01/01 a 31/12/12
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	57,50	57,50	57,50	2	11	-14	9
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	542	963	349	48
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	100,00	100,00	29,00	2.157	978	4.179	-329
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	30,00	30,00	30,00	3.015	3.034	-19	-105
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	4.069	3.762	307	1.108
SCP Thabor	50,00	50,00	50,00	17	18	-1	266
ATT Empreend. Imob. Ltda.	33,33	33,33	33,33	2.391	10.840	3.312	-1.743
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9	463	-14	611
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	267	421	415	1.520
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	554	845	-1	247
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	961	3.616	2.850	-460
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.559	5.892	669	1.203
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.982	12.995	-13	72
Astana Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	25.067	18.663	6.404	-3
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.308	4.064	1.000	-363
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.703	5.640	-500	-213
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	118	524	41	377
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	43	81	-31	181
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	73,24	73,24	73,24	41.662	91.049	11.664	36.944
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	24.845	21.951	2.893	7.743
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	285	2.748	639	-2.260
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	6.451	6.655	-203	621
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	26.685	28.067	-1.382	9.855
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.800	19.378	1.240	-1.117
Bellingona Empreend. Imob. Ltda.	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-9
Abruzzo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	55.395	45.569	9.826	14.070
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	100,00	100,00	100,00	691	463	344	-415
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.743	4.438	305	-846
Limat Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	9.470	7.588	1.882	-3.278
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	246	246	-	-13
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	38.402	33.001	20.641	12.051
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	144	110	-1.238	-5.881
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	594	1.487	21	684
Incosul Horto do Ipê Ltda.	60,00	60,00	60,00	418	836	-299	184
Itajui Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	1.140	2.711	-261	649
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	40,50	40,50	40,50	175	159	16	-6
Dijon Incorporação Ltda.	50,00	50,00	50,00	37	38	-1	13
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	323	278	45	97
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	50,00	50,00	50,00	7.862	2.159	5.703	123
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	49,00	140	150	-10	-
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	269	279	-10	294
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.691	1.433	-8	-7
Gravatá Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.747	5.293	1.972	-2.518
Winner Incorporadora Ltda.	50,00	50,00	50,00	1.961	2.488	-37	376
Algarve Incorporadora Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.454	2.939	560	586
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	100,00	100,00	100,00	173	240	-1.107	-1.090
Magere Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	4.552	5.651	-1.098	-4
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	36.924	29.689	7.235	6.219
Alkmar Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	2.929	3.521	-592	-1.393
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.713	11.378	764	3.655
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	0,00	1	-	-	-
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.624	5.138	-1.514	-1.305
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	17.427	14.320	3.107	-656
Riversul Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	0,00	-	-	-	-31
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	12.378	8.055	4.323	-16
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	3.404	132	-1.990	-33
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	13.748	8.917	4.831	4.697
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	100,00	100,00	100,00	18.882	18.884	-2	-3
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	7.859	4.016	3.256	592
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.197	5.741	1.476	-2
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	0,00	1	-	-	-
Jazzin Empreendimentos Imob. Ltda.	100,00	100,00	0,00	3.220	-	-180	-
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	100,00	100,00	100,00	8.921	8.245	378	-2
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	100,00	100,00	100,00	354	361	-7	-872
Credimovel Documentos Ltda	100,00	100,00	100,00	56	52	4	19
MMR Incorporadora Ltda	100,00	100,00	0,00	22	-	-56	-
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	50,00	50,00	50,00	147	772	-80	553
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda	45,00	45,00	45,00	6.037	3.465	2.573	875

10.2. Movimentação dos investimentos

10.2.1. Controladas diretamente

Em 31 de dezembro de 2013:

Sociedade	Saldos em 31/12/12	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/13
Sociedades Consolidadas					
Tricury Constrs.Partic.	325.873	-	-126.202	31.307	230.978
Incosul Incorp.Constr.	325.945	-	-101.309	27.729	252.365
Retiro Empreend.Imob.	3.754	-3.006	-267	722	1.203
Ribeirão III Empreend. Imob.	1.303	-	-	143	1.446
Ribeirão VIII Empreend. Imob.	19.028	-	-11.238	-395	7.395
Ribeirão Golf Empreend. Imob.	35.238	-	-	-5.105	30.133
Imoleve Alpha Empreend. Imob.	11.036	-	-1.261	-537	9.238
Residenz Empreend. Imob.	4.622	-2.390	-	-323	1.909
Imoleve Cinco empreend. Imob.	5.253	-	-3.985	2.659	3.927
Molise Empreend. Imob.	8.944	-	-87	449	9.306
Imoleve Vila Mascote Empreend. Imob.	2.991	-2.152	-	166	1.005
Naples Empreend. Imob.	8.879	-	-	1	8.880
Calamuchita Empreend. Imob.	307	237	-	-459	85
Donegal Empreend. Imob.	8.207	-437	-5.676	369	2.463
Helmond Empreend. Imob.	3.678	-1.165	-1.877	2.199	2.835
Imoleve Osasco Empreend. Imob.	3.318	-	-	7.265	10.583
Trisul Artemesia Empreend. Imob.	-	13.536	-	-4	13.532
Barinas Empreend. Imob.	31.758	-	-	8.677	40.435
Roermond Empreend. Imob.	5.254	-	-	-3	5.251
Cancale Empreendimentos	5.403	-	-	-5	5.398
SCP Trisul Santana	5.249	395	-	900	6.544
Trisul Trimezia Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Masb 40 Empreend. Imob.	-	5.592	-	-1.357	4.235
Trisul Aramanthus Empreend. Imob.	-	5.276	-	-3	5.273
Trisul Pradosia Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Trisul Quisqualis Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Trisul Callistemon Empreend. Imob.	-	5	-	10	15
Trisul Myristica Empreend. Imob.	-	2.347	-	-1	2.346
Trisul Licania Empreend. Imob.	2.733	4.227	-	2.971	9.931
Trisul Celastrus Empreend. Imob.	3	-	-	-1	2
Custo Financeiro	3.276	-	-1.977	-	1.299
	822.052	22.468	-253.879	77.374	668.015
NÃO CONSOLIDADAS					
J.J. Rodrigues Empreend. Imob.	24.357	-	-9.013	8.726	24.070
Jaçatuba Empreend. Imob.	182	-	-	-18	164
Sch02 Empreend. Imob;	14.229	-11.756	-	-233	2.240
Vera Incorporadora	653	-196	-	-	457
Berne Empreend. Imob.	7.286	7.820	-	1.253	719
Trentino Empreend. Imob.	5.002	-	-862	5.290	9.430
Sociedade Incorp. Ceilandia Sul	2.834	-	-	-273	2.561
Sociedade Incorporadora Sandri	6.477	-	-	3	6.480
	61.020	-19.772	-9.875	14.748	46.121
	883.072	2.696	-263.754	92.122	714.136

10.2.2. Controladas indiretamente

Em 31 de dezembro de 2013:

Sociedade	Saldos em 31/12/12	Adiantamentos/ subscrição de capital/baixas	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldos em 31/12/13
Sociedades Consolidadas					
Taquari Empreend. Imob.	481	-384	-	174	271
Empreend. Imob. Canário 130	284	-175	-	2.048	2.157
SPC Thabor	9	-	-	-1	8
Machado de Assis Empreend. Imob.	463	-440	-	-14	9
MMCC Empreend. Imob.	210	-76	-208	208	134
Rua do Parque Empreend. Imob.	845	-290	-	-1	554
Rua M. Klabin Empreend. Imob.	1.808	-1.328	-1.422	1.422	480
J.Bereta Empreend. Imob.	5.892	-1.333	-669	669	4.559
Jardim Amaralina Empreend. Imob.	12.995	-	-	-13	12.982
Astana Empreend. Imob.	9.331	-	-	3.202	12.533
H.Soler Empreend. Imob.	4.064	-756	-1.000	1.000	3.308
Benjamin Empreend. Imob.	5.640	-2.437	-	-500	2.703
J.Vermin Empreend. Imob.	524	-406	-41	41	118
Estrada Sabará Empreend. Imob.	81	-7	-	-31	43
Castelblanco Empreend. Imob.	66.684	-	-41.808	8.543	33.419
Ribeirão Niteroi Empreend. Imob.	21.951	-	-	2.894	24.845
Sugaya Empreend. Imob.	2.748	-2.463	-639	639	285
J. Cabral Empreend. Imob.	6.655	-	-	-204	6.451
Vossoroca Empreend. Imob.	28.067	-	-	-1.382	26.685
Claudio B. Empreend. Imob.	19.378	-	-7.818	1.240	12.800
Abruzo Empreend. Imob.	45.569	-	-	9.826	55.395
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis	463	-	-116	344	691
Daisen Empreend. Imob.	4.438	-	-	305	4.743
Limat Empreend. Imob.	7.588	-	-	1.882	9.470
Mikasa Empreend. Imob.	246	-	-	-	246
Ibaraki Empreend. Imob.	-	1	-	-	1
Salaverry Empreend. Imob.	16.500	-	-7.620	10.321	19.201
Puglia Empreend. Imob.	110	1.272	-	-1.238	144
Rosendal Empreend. Imob.	1.487	-893	-21	21	594
Incosul Horto do Ipe	502	-	-72	-179	251
Itajui Empreend. Imob.	2.711	-1.310	-	-261	1.140
Ipiranga II Empreend. Imob.	73	77	-	-10	140
AG-Plan Empreend. Imob.	139	-	-	-4	135
Gravataí Empreend. Imob.	5.293	-	-2.518	1.972	4.747
Algarve Incorporadora Ltda	2.939	-	-45	560	3.454
Kainan Empreend. Imob.	240	1.040	-	-1.107	173
Magere Empreend. Imob.	5.651	-	-	-1.098	4.553
Alta Gracia Empreend. Imob.	29.689	-	-	7.235	36.924
Alkmar Empreend. Imob.	3.521	-	-	-592	2.929
Drentina Empreend. Imob.	11.378	-1.042	-7.387	765	3.714
Calama Locações Ltda	5.138	-	-	-1.514	3.624
Orense Empreend. Imob.	14.320	-	-	3.107	17.427
Sligo Empreend. Imob.	8.055	-	-	4.323	12.378
Sneek Empreend. Imob.	132	5.262	-	-1.990	3.404
Viedma Empreend. Imob.	8.917	-	-	4.831	13.748
Anjar Empreend. Imob.	18.884	-	-	-2	18.882
Balbek Empreend. Imob.	4.016	588	-	3.255	7.859
Bordeaux Empreend. Imob.	5.741	980	-	1.476	8.197
Jazzin Empreend. Imob.	-	3.400	-	-180	3.220
Dubbo Empreend. Imob.	8.245	299	-	378	8.922
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	361	-	-	-7	354
Credimóvel Documentos Ltda	52	-	-	4	56
M.M.R. Incorporadora	-	50	-	-28	22
Moleve Santana Empreend. Imob.	1.559	-	-	1.158	2.717
SCP Residenz Empreend. Imob.	385	-271	-	-40	74
NÃO CONSOLIDADAS					
Belmonte Empreend. Imob.	6	3	-	-7	2
Vespaziano Empreend. Imob.	910	-	-	-6	904
Sunville Empreend. Imob.	1.881	-	-	153	2.034
ATT Empreend. Imob.	3.613	-2.816	-1.104	1.104	797
Ipiranga Empreend. Imob.	64	-	-	7	71
Dijon Incorporadora Ltda.	19	-	-	-	19
Hank Empreend e Construções Ltda.	139	-	-	23	162
Hank II Empreend e Construções Ltda.	1.079	-	-	2.852	3.931
Itacorp Empreend. Imob.	717	132	-	-4	845
Winner Incorporadora Ltda.	1.244	-245	-	-19	980
TOTAL	9.672	-2.926	-1.104	4.103	9.745
Total Diretas não Consolidadas	61.020	-19.772	-9.875	14.748	46.121
Total não consolidadas	70.692	-22.698	-10.979	18.851	55.866

10.3. Informações financeiras sumarizadas das controladas em 31 de dezembro de 2013

10.3.1. Controladas diretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Tricury Construções e Participações Ltda.	270.608	39.630	230.978	335	31.307
Incosul Incorporação e Construção Ltda.	279.190	26.824	252.366	305	27.729
Retiro Empreend. Imob. Ltda.	2.704	517	2.187	2.955	1.311
Ribeirão III Empreend. Imob. Ltda.	2.053	246	1.807	458	179
Ribeirão VIII Empreend. Imob. Ltda.	10.745	1.502	9.243	7.403	-494
J. J. Rodrigues Empreend. Imob. Ltda.	79.314	10.541	68.773	43.804	25.932
Jaçatuba Empreend. Imob. Ltda.	409	82	327	-	-36
Ribeirão Golf Empreend. Imob. Ltda.	50.395	12.728	37.667	11.073	-6.381
Imoleve Alpha Empreend. Imob. Ltda.	24.746	1.652	23.094	7.301	-1.342
SCH02 Participações Ltda.	5.779	2.507	3.272	3.767	-341
Residenz Empreend. Imob. Ltda.	2.346	437	1.909	-126	-323
Imoleve Cinco Empreend. Imob. Ltda.	8.682	828	7.854	14.745	5.318
Vera Incorporadora Ltda.	789	136	653	-183	0
Berne Empreend. Imob. Ltda.	1.952	514	1.438	8.954	2.507
Molise Empreend. Imob. Ltda.	10.652	1.346	9.306	1.664	450
Imoleve V.Mascote Empreend. Imobil. Ltda.	1.679	339	1.340	162	522
Naples Empreendimentos Imob. Ltda.	19.067	10.187	8.880	-	1
Calamuchita Empreend. Imobil. Ltda.	2.751	2.666	85	1.218	-459
Donegal Empreendimentos Imob. Ltda.	2.762	299	2.463	876	369
Helmond Empreendimentos Imob. Ltda.	13.846	11.011	2.835	9.335	2.199
Trentino Empreendimentos Imob. Ltda.	36.531	17.671	18.860	36.155	10.581
Sociedade Incorpor. Ceilândia Sul S/A	8.106	2.984	5.122	-1.426	-546
Sociedade Incorporadora Sandri S/A	28.027	15.067	12.960	1.462	7
Imoleve Osasco Empreend. Imob. Ltda.	47.419	26.253	21.166	34.771	14.529
Trisul Artemesia Empreend. Imob. Ltda.	14.096	564	13.532	-	-4
Trisul Yacon Empreend. Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Trisul Trimezia Empreend. Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Trisul Pradosia Empreend. Imob. Ltda.	2	1	1	-	-
Cancale Empreend. Imob. Ltda.	8.907	3.509	5.398	-	-5
Barinas Empreend. Imob. Ltda.	71.820	31.385	40.435	30.823	8.677
Roermond Empreendimentos Imob. Ltda.	8.758	3.507	5.251	-	-3
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda.	30.523	24.486	6.037	11.948	1.158
Trisul Quisqualis Empreend. Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Trisul Callistemon Empreend. Imob. Ltda.	14.986	14.971	15	-	10
Trisul Myristica Empreend. Imob. Ltda.	9.141	6.795	2.346	-	-1
Trisul Amaranthus Empreend. Imob. Ltda.	9.160	3.887	5.273	-	-3
Trisul Licania Empreend. Imob. Ltda.	18.789	8.858	9.931	13.907	2.971
Trisul Celastrus Empreend. Imob. Ltda.	2	-	2	-	-1
Masb40 Empreend. Imob. Ltda.	6.819	2.584	4.235	1.336	-1.357

10.3.2. Controladas indiretamente

Sociedade	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Resultado líquido do exercício
Belmonte Empreend. Imob. Ltda.	2	-	2	-	-14
Taquari Empreend. Imob. Ltda.	581	39	542	328	349
Canário 130 S/A Empreend. Imob.	2.710	553	2.157	-	4.179
Vespaziano Empreend. Imob. Ltda.	3.020	5	3.015	-	-19
Sunville Empreend. Imob. Ltda.	5.760	1.691	4.069	673	307
SCP Thabor	17	-	17	-	-1
ATT Empreend. Imob. Ltda.	3.079	688	2.391	11.102	3.312
Machado de Assis Empreend. Imob. Ltda.	127	118	9	-	-14
MMCC Empreend. Imob. Ltda.	281	14	267	723	415
Rua do Parque Empreend. Imob. Ltda.	725	171	554	58	-1
Rua M. Klabin Empreend. Imob. Ltda.	1.255	294	961	7.076	2.850
J. Bereta Empreend. Imob. Ltda.	6.917	2.358	4.559	2.762	669
Jardim Amaralina Empreend. Imob. Ltda.	31.583	18.600	12.983	-	-13
Astana Empreend. Imob. Ltda.	25.067	-	25.067	26.015	6.404
H. Soler Empreend. Imob. Ltda.	4.525	1.217	3.308	3.652	1.000
Benjamin Empreend. Imob. Ltda.	5.455	2.752	2.703	2.234	-500
J. Vermin Empreend. Imob. Ltda.	141	23	118	224	41
Estrada Sabará Empreend. Imob. Ltda.	65	22	43	-	-31
Castelblanco Empreend. Imob. Ltda.	50.204	8.542	41.662	342	11.664
Ribeirão Niterói Empreend. Imob. Ltda.	30.017	5.172	24.845	10.648	2.893
Sugaya Empreend. Imob. Ltda.	1.898	1.613	285	1.336	639
J. Cabral Empreend. Imob. Ltda.	6.888	437	6.451	48	-203
Vossoroca Empreend. Imob. Ltda.	57.034	30.349	26.685	9.233	-1.382
Claudino B. Empreend. Imob. Ltda.	13.935	1.135	12.800	4.664	1.240
Abruzo Empreend. Imob. Ltda.	114.542	59.147	55.395	25.329	9.826
Trisul Vendas Consultoria em Imóveis Ltda.	1.088	397	691	1.137	344
Daisen Empreend. Imob. Ltda.	41.583	36.840	4.743	9.051	305
Limat Empreend. Imob. Ltda.	28.362	18.892	9.470	13.635	1.882
Mikasa Empreend. Imob. Ltda.	246	-	246	-	-1
Salaverry Empreend. Imob. Ltda.	67.298	28.896	38.402	65.830	20.641
Puglia Empreend. Imob. Ltda.	10.700	10.556	144	233	-1.238
Rosendal Empreend. Imob. Ltda.	744	150	594	45	21
Incosul Horto do Ipê Ltda.	758	340	418	-	-299
Itajuí Empreend. Imob. Ltda.	2.026	886	1.140	-349	-261
Ipiranga Empreend. Imob. Ltda.	194	19	175	-	16
Dijon Incorporação Ltda.	61	24	37	-	-1
Hank Empreend. e Constr. Ltda.	416	93	323	-	45
Hank II Empreend. e Constr. Ltda.	18.655	10.793	7.862	16.534	5.704
Ipiranga II Empreend. Imob. Ltda.	140	-	140	-	-10
AG-Plan Empreend. Imob. Ltda.	301	31	270	-	-10
Itacorp Empreend. Imob. Ltda.	1.692	1	1.691	-	-8
Gravataí Empreend. Imob. Ltda.	5.929	1.182	4.747	5.535	1.972
Winner Incorporadora Ltda.	2.086	125	1.961	-107	-37
Algarve Incorporadora Ltda.	3.808	354	3.454	712	560
Kainan Empreend. Imob. SPE Ltda.	2.501	2.328	173	1.793	-1.107
Magere Empreend. Imob. Ltda.	4.552	0	4.552	4.824	-1.098
Alta Gracia Empreend. Imobil. Ltda.	54.769	17.844	36.925	28.077	7.235
Alkimar Empreend. Imobil. Ltda.	3.273	344	2.929	210	-592
Drentina Empreend. Imobil. Ltda.	4.023	310	3.713	2.358	765
Temuco Empreend. Imobil. Ltda.	1	-	1	-	-
Calama Locações para Constr. Civil Ltda.	6.653	3.029	3.624	-	-1.514
Orense Empreend. Imobil. Ltda.	43.574	26.146	17.428	14.099	3.107
Sligo Empreend. Imobil. Ltda.	36.859	24.481	12.378	20.034	4.323
Sneek Empreend. Imobil. Ltda.	15.221	11.817	3.404	-	-1.990
Viedma Empreendimentos Imobil. Ltda.	31.047	17.299	13.748	13.624	4.831
Anjar Empreendimentos Imobil. Ltda.	18.882	0	18.882	-	-2
Balbek Empreendimentos Imob. Ltda.	18.690	10.831	7.859	11.826	3.255
Bordeaux Empreendimentos Imob. Ltda.	26.907	18.710	8.197	11.812	1.476
Ibaraki Empreendimentos Imob. Ltda.	1	-	1	-	-
Jazzin Empreend. Imob. Ltda.	6.791	3.571	3.220	6.603	-180
Dubbo Empreend. Imob. Ltda.	14.987	6.065	8.922	9.830	378
Ballina Assist. Técnica p/ Constr. Civil	754	400	354	-	-7
Credimovel Documentos Ltda	56	-	56	-	4
MMR Incorporadora Ltda	22	-	22	-	-56
SCP Residenz Empreend. Imob. Ltda.	1.459	1.312	147	-16	-80
Imoleve Santana Empreend. Imob. Ltda	30.523	24.485	6.038	11.948	2.573

11. Imobilizado

É composto por:

Descrição	Taxa média de depreciação	Controladora		Consolidado	
		12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	48	-	-	6.021	4.427
Móveis e utensílios	10	139	139	573	573
Máquinas e equipamentos	10	102	102	10.668	10.737
Benfeitorias em imóveis de terceiros	20	387	373	943	931
Instalações	10	10	8	129	127
Veículos	20	-	-	85	85
Computadores e periféricos	20	2.098	1.996	2.651	2.515
Outros	10	79	49	118	86
Subtotal		2.815	2.668	21.188	19.481
(-) Depreciação acumulada		(2.023)	(1.547)	(9.387)	(7.137)
Total do imobilizado líquido		792	1.121	11.801	12.344

O ativo imobilizado (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2012	Adições	Baixas	Saldos em 12/2013
Estandes de vendas e apartamentos-modelo decorados	4.427	4.289	(2.695)	6.021
Móveis e utensílios	573	-	-	573
Máquinas e equipamentos	10.737	-	(69)	10.668
Benfeitorias em imóveis de terceiros	931	14	(2)	943
Instalações	127	2	-	129
Veículos	85	-	-	85
Computadores e periféricos	2.515	140	(4)	2.651
Outros	86	32	-	118
Subtotal	19.481	4.477	(2.770)	21.188
(-) Depreciação acumulada	(7.137)	(4.965)	2.715	(9.387)
Imobilizado líquido	12.344	(488)	(55)	11.801

12. Intangível

É composto por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Direitos de uso de softwares/website (b)	2.393	2.168	2.823	2.598
Imoleve Alpha Empreend. Imob. (a)	-	2.465	-	2.465
Naples Empreend. Imob. (a)	719	719	719	719
Outros	-	-	246	208
(-) Amortização acumulada	(1.726)	(3.747)	(2.116)	(4.110)
Total do intangível líquido	1.386	1.605	1.672	1.880

(a) *Ágios pagos na aquisição de investimentos em controladas diretas e indiretas fundamentados em rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários (prazo definido), os quais possuem em média de dois a três anos de expectativa para realização, devendo ser amortizados nestes prazos;*

(b) *Direitos de uso de softwares e de website, que são amortizados no prazo de cinco anos.*

O ativo intangível (consolidado) modificou-se no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 conforme segue:

Descrição	Saldos em 12/2012	Adições	Baixas	Saldos em 12/2013
Direito de uso de software/website	2.598	227	(2)	2.823
Ágios	3.184	-	(2.465)	719
Outros	208	38	-	246
Subtotal	5.990	265	(2.467)	3.788
(-) Amortização	(4.110)	(471)	2.465	(2.116)
Intangível líquido	1.880	(206)	(2)	1.672

13. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Financiamentos para construção (a)	-	-	154.161	271.671
Empréstimos para capital de giro (b)	70.667	79.193	166.686	183.077
FINAME	-	-	104	388
Leasing (c)	-	39	20	671
Total	70.667	79.232	320.971	455.807
Circulante	57.976	40.567	202.520	354.235
Não circulante	12.691	38.665	118.451	101.572

Moeda e taxas

- (a) Financiamentos em moeda nacional com taxas que variam de 8,30% a 10,50% a.a., acrescidos de atualização pela Taxa Referencial (TR);
- (b) Empréstimos tomados em moeda nacional com taxas que variam de 3,38% a 5,91% a.a., acrescidos da variação do CDI e, 12% a.a. acrescido da variação do IPCA;
- (c) Operações de arrendamento mercantil financeiro para aquisição de máquinas e equipamentos de obra, tomados em moeda nacional com taxas que variam de 16,25% a 16,88% a.a.

A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	12/2013	
	Controladora	Consolidado
2015	4.226	77.916
2016	4.790	36.860
2017	3.675	3.675
Total	12.691	118.451

Garantias

Os financiamentos para construção possuem como garantia a hipoteca de cada obra, instrumentos de fiança dos acionistas e o penhor de recebíveis imobiliários, conforme cada caso em específico.

Os empréstimos para capital de giro são garantidos por quotas de sociedades controladas, garantia real de bens e alienação fiduciária de imóveis.

As operações de leasing possuem como garantia os próprios bens adquiridos na forma de arrendamento mercantil financeiro.

14. Debêntures a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Valor principal	190.008	404.993	190.008	404.993
(-) Gastos com emissão a apropriar	(549)	(1.552)	(549)	(1.552)
Encargos incorridos	6.959	9.629	6.959	9.629
Total	196.418	413.070	196.418	413.070
Circulante	136.458	223.619	136.458	223.619
Não circulante	59.960	189.451	59.960	189.451

A composição da parcela do não circulante, em 31 de dezembro de 2013, por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano de vencimento	3ª emissão	Total
2015	60.000	60.000
Total principal	60.000	60.000
Gastos com emissão a apropriar	(40)	(40)
Parcela não circulante	59.960	59.960

3ª emissão

Em janeiro de 2010, ocorreu a emissão de escritura particular da 3ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia flutuante e garantias adicionais, por meio da qual a Companhia emitiu 300 (trezentas) debêntures simples para distribuição pública com esforços restritos, destinadas a investidores qualificados, perfazendo o montante de R\$300.000. A efetiva subscrição e integralização das debêntures e o creditamento dos recursos em favor da Companhia ocorreu em março de 2010, sendo que a liberação e a utilização dos recursos são vinculados ao avanço do cronograma de cada empreendimento financiado.

Os recursos decorrentes da emissão das debêntures estão sendo utilizados para o financiamento de unidades habitacionais, cujo valor de comercialização não ultrapasse o valor máximo para financiamento permitido pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O valor nominal das debêntures deverá ser pago em cinco parcelas semestrais, iguais e sucessivas, devendo ocorrer o terceiro pagamento em fevereiro de 2014 e o último pagamento em fevereiro de 2015.

As debêntures são remuneradas pela TR, acrescidas de juros de 8,5% ou 10,5% a.a., de acordo com o valor de venda das unidades habitacionais.

As debêntures são garantidas mediante a alienação fiduciária pela Companhia de: (i) 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social das Sociedades de Propósito Específico (SPEs) constituídas ou a serem constituídas pela Companhia para a incorporação e construção das unidades imobiliárias relacionadas aos empreendimentos financiados com os recursos da Emissão; (ii) 100% (cem por cento) do saldo das quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa detidas pela Companhia e ainda não aplicados em SPEs; e (iii) As obrigações da Companhia são garantidas, ainda mediante a cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos empreendimentos financiados e/ou de contas vinculadas e dos recursos nelas depositados.

Estas debêntures estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem a manutenção de certos índices financeiros e operacionais. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

Os gastos com a emissão das debêntures estão registrados como redutores no passivo circulante e não circulante, sendo amortizados pelo método linear, no prazo de vencimento das debêntures.

5ª emissão

Em abril de 2012, foi concluída a 5ª emissão de distribuição pública de 30 (trinta) debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, do tipo escritural, da forma nominativa e da espécie quirografária, em série única com valor unitário de R\$1.000, perfazendo o montante nominal de R\$30.000.

A taxa de remuneração das debêntures é de 4,00% a.a. acrescida da variação do CDI. Os pagamentos de juros e a amortização do principal iniciaram em maio de 2013, em 12 parcelas mensais, com último vencimento em abril de 2014. As debêntures estão subordinadas ao atendimento de determinadas condições para que não ocorra o seu vencimento antecipado, conforme estabelecido no instrumento particular de escritura de emissão da debênture, datado de 23 de abril de 2012. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia está adimplente com os compromissos dispostos no documento.

Os gastos com a emissão das debêntures estão registrados como redutores no passivo circulante e não circulante, sendo amortizados pelo método linear, no prazo de vencimento das debêntures.

15. Obrigações trabalhistas e tributárias

Representam as obrigações trabalhistas e tributárias correntes, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
COFINS	258	-	2.118	2.791
PIS/PASEP	56	-	467	606
Imposto de renda	-	-	2.046	3.516
Contribuição social	-	-	1.223	2.043
IRRF	317	381	564	559
ISS	246	11	396	341
Retenção - PIS/COFINS/CSLL	3	16	50	123
Salários e benefícios a pagar	94	92	147	362
Encargos sociais	831	1.131	1.938	2.914
Provisões trabalhistas	1.112	1.463	2.543	2.579
Diversos	3	21	63	81
Total	2.920	3.115	11.555	15.915
Circulante	2.920	3.115	11.312	14.665
Não circulante	-	-	243	1.250

A composição da parcela do não circulante, por ano de vencimento, pode ser assim demonstrada:

Descrição	12/2013	
	Controladora	Consolidado
2015	-	243
Total	-	243

16. Imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento das vendas de imóveis - Instrução Normativa nº 84/79 da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB), e a apropriação do lucro imobiliário conforme descrito na Nota 3.2.

16.1. Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	30.713	27.265	70.973	83.069
Ajustes para refletir a alíquota efetiva				
Resultado de participações societárias	(92.122)	(104.334)	(18.851)	(21.881)
Outras adições permanentes	465	236	465	236
Base de cálculo	(60.944)	(55.492)	52.587	61.188
Alíquota aplicável	34%	34%	34%	34%
Débito fiscal apurado pelo lucro real	-	-	(17.880)	(20.804)
Efeito líquido de controladas tributadas pelo lucro presumido e Regime Especial de Tributação (RET)	-	-	6.078	867
Imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	(11.802)	(19.937)
		Corrente	(22.817)	(27.719)
		Diferido	11.015	7.782

A Trisul S/A (controladora), submetida ao regime tributário de lucro real, não contabilizou o imposto de renda diferido ativo sobre prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social por não possuir histórico de lucro tributável. Cumpre esclarecer que a Companhia não possui perspectiva de geração de resultados tributáveis, devida à atividade operacional de holding, desta forma, a administração não provisionou o imposto de renda diferido, em conformidade com o pronunciamento técnico CPC 32 - Tributos sobre o Lucro.

16.2. Composição dos impostos e contribuições diferidos

Passivo

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
PIS/COFINS	-	-	14.021	27.135
IRPJ	-	-	8.444	15.602
CSLL	-	-	4.452	8.314
Total	-	-	26.917	51.051
Circulante	-	-	23.745	46.764
Não circulante	-	-	3.172	4.287

16.3. Composição do IRPJ e da CSLL, correntes e diferidos (no resultado)

Corrente

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
CSLL	-	-	(7.913)	(9.566)
IRPJ	-	-	(14.904)	(18.153)
Total	-	-	(22.817)	(27.719)

Diferido

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
CSLL	-	-	3.860	2.758
IRPJ	-	-	7.155	5.024
Total	-	-	11.015	7.782

16.4. Outras Informações

A Medida Provisória nº 627, de 11 de novembro de 2013, e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.397, de 16 de setembro de 2013, trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da referida Medida entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014.

Com o objetivo de garantir a neutralidade tributária estabelecida nos artigos 15 e 16 da Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, uma vez que ocorreram pagamentos de dividendos, até a data da publicação da referida Medida, com base nos resultados apurados entre 1º de janeiro de 2013 e 31 de dezembro de 2013 e anos anteriores, a Administração da Companhia, pretende optar pela adoção antecipada anteriormente mencionada, tão logo disponibilizados e normatizados os procedimentos para essa adoção.

No que se refere aos valores relativos a dividendos pagos ou a pagar após a publicação da referida Medida relacionados ao resultado apurado do exercício de 2013, a Administração da Companhia concluiu que não serão superiores aos que seriam apurados em consonância com os métodos e práticas contábeis vigentes em 31 de dezembro de 2007, não devendo incidir sobre eles nenhum encargo tributário.

A Administração da Companhia continua analisando outros eventuais impactos decorrentes da referida Medida.

17. Credores por imóveis compromissados

Representam as obrigações a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação imobiliária, que serão liquidadas em espécie, conforme seguem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Circulante	-	-	14.961	34.204
Não circulante	-	-	-	1.590
Total	-	-	14.961	35.794

Os credores por imóveis compromissados são substancialmente atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC), Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A) ou pelo Índice Geral de Preço do Mercado (IGP-M), acrescido de juros, quando aplicável.

18. Operações com venda de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota 3.2, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas brutas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades vendidas, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

Os principais saldos a serem refletidos são demonstrados a seguir:

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Vendas de imóveis contratadas de empreendimentos em andamento	-	-	971.345	1.408.966
Receita bruta com venda de imóveis apropriada	-	-	(758.986)	(1.224.050)
Receita bruta com venda de imóveis a apropriar (a)	-	-	212.359	184.916
Custos orçados dos imóveis vendidos	-	-	(607.243)	(768.010)
Custos incorridos apropriados	-	-	476.183	654.667
(-) Compromissos com custos orçados a apropriar (b)	-	-	(131.060)	(113.343)
Resultados de vendas de imóveis a apropriar	-	-	81.299	71.573

(a) A receita bruta com venda de imóveis a apropriar não contempla ajuste a valor presente;

- (b) O custo com venda de imóveis a apropriar não contempla encargos financeiros e provisão para garantia, os quais são apropriados ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, quando incorridos. Deste montante o valor de R\$ 81.964 corresponde ao custo a ser realizado em 12 meses (curto prazo).

19. Regime especial de tributação (RET)

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação conforme Lei 10.931/04, em 31 de dezembro de 2013.

12/2013

Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação	791.061
Total do ativo consolidado	<u>1.238.526</u>
Percentual	<u>63,87%</u>

20. Adiantamento de clientes

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos dos créditos a receber decorrentes da venda de imóveis, conforme descrito na Nota 3.2, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante.

Em determinadas operações de aquisição de terrenos, a Companhia realizou permuta física com unidades a construir. Estas permutas físicas foram registradas a valor justo como estoque de terrenos para incorporação em contrapartida a adiantamento de clientes, considerando o valor à vista das unidades imobiliárias dadas em dação de pagamento, sendo que estas operações de permuta são apropriadas ao resultado considerando as mesmas premissas utilizadas para o reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias, descritas na Nota 3.2:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Adiantamento de clientes (valores recebidos de clientes que superam a receita reconhecida)	-	-	11.186	5.605
Total	-	-	11.186	5.605

21. Provisões

21.1 Provisão para demandas judiciais e administrativas

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, que incluem processos tributários, trabalhistas e cíveis, em discussão.

As provisões para riscos tributários são consideradas suficientes para a cobertura de eventuais questionamentos acerca de critérios utilizados para cálculo dos impostos federais.

A Companhia e suas controladas possuem registradas as seguintes provisões para fazer face às eventuais demandas judiciais:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Tributárias (a)	-	-	4.013	5.241
Cíveis (b)	-	-	1.122	1.157
Total			5.135	6.398

(a) Provisão para contingências fiscais sobre impostos e contribuições federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) decorrentes de critérios utilizados para o cálculo destes;

(b) Provisão para riscos relacionados a processos cíveis relacionados a valores contratuais cobrados e pagos e atrasos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a movimentação na provisão para contingências estão sumarizadas a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2012	-	6.398
Complemento de provisão, líquida	-	(-)
(-) Baixas (pagamentos)	-	1.263
Saldo em 31 de dezembro de 2013	-	5.135

A Companhia e suas controladas possuem processos cíveis, trabalhistas e tributários em discussão, classificados por seus assessores jurídicos como sendo de risco de perda possível, os quais montam em 31 de dezembro de 2013, aproximadamente, R\$48.858 (R\$35.358 em 31 de dezembro de 2012).

21.2 Provisão para garantia

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente cinco anos). A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos dessa

natureza, perfazendo o montante de R\$ 4.538 em 2013 (R\$9.818 – em 2012), provisão esta que está registrada na rubrica “contas a pagar”.

22. Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, o capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$461.080, representado por 81.798.769 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Reservas de capital

Representadas pela reserva de ágio quando da integralização inicial de capital na Companhia, no montante de R\$2.420, pelo registro contábil do plano de opções de ações (Nota 28) no montante de R\$3.266 obedecendo ao que determina o pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamentos baseados em ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 562/08 e pelo ágio na alienação de ações que anteriormente eram mantidas em tesouraria no montante de R\$6.878.

Reservas de lucro e política de dividendos

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, após a compensação de prejuízos acumulados, nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Aos detentores das ações ordinárias é assegurado um dividendo não inferior a 25%, calculado com base no lucro líquido do exercício ajustado na forma da lei, quando aplicável, conforme quando abaixo demonstrado:

Lucro líquido do exercício	30.713
Reserva legal - 5%	(1.536)
Base de cálculo dividendos	29.177
Dividendos propostos - 25%	<u>7.294</u>

23. Receita operacional líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é abaixo demonstrada:

Receita operacional bruta	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Com venda de imóveis	2.247	-	521.373	672.712
Com prestação de serviços	9.945	11.362	8.131	7.923
Com locações	-	-	20	5
(-) Impostos incidentes	(1.600)	(1.566)	(10.560)	(17.637)
Ajuste a valor presente	-	-	1.131	9.483
Receita operacional líquida	10.592	9.796	520.095	672.486

24. Despesas administrativas

A composição das despesas administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Pessoal	(19.904)	(22.714)	(20.825)	(29.613)
Honorários da administração (Nota 26)	(1.391)	(1.267)	(1.391)	(1.267)
Ocupação	(2.146)	(3.079)	(2.252)	(6.625)
Assessorias e consultorias	(6.602)	(7.177)	(13.915)	(14.295)
Despesas gerais	(2.152)	(2.279)	(5.456)	(5.847)
Total das despesas administrativas	(32.195)	(36.516)	(43.839)	(57.647)

25. Despesas comerciais

A composição das despesas comerciais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Propaganda e publicidade	(76)	(154)	(28.550)	(15.081)
Estandes de vendas - depreciação	-	-	(3.198)	(2.189)
Estandes de vendas - despesas gerais	-	-	(8.133)	(11.406)
Provisão para devedores duvidosos	-	-	(1.658)	(1.194)
Outras	-	(32)	(1.620)	(114)
Total das despesas comerciais	(76)	(186)	(43.159)	(29.984)

26. Despesas e receitas financeiras

A composição das despesas e das receitas financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é demonstrada a seguir:

Despesas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Juros e atualização monetária	(41.392)	(57.067)	(21.827)	(36.272)
Despesas bancárias	(329)	(278)	(1.015)	(1.060)
Outras despesas	(25)	(544)	(855)	(1.107)
Total das despesas financeiras	(41.746)	(57.889)	(23.697)	(38.439)

Receitas financeiras	Controladora		Consolidado	
	12/2013	12/2012	12/2013	12/2012
Rendimentos com aplicações financeiras	4.729	8.927	12.552	17.813
Juros e atualização monetária recebidos de clientes	-	-	7.256	7.365
Outras receitas	5	1.642	187	1.737
Total das receitas financeiras	4.734	10.569	19.995	26.915

27. Remuneração dos administradores e conselheiros

Os montantes registrados na rubrica “Despesas administrativas” referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

Em 31 de dezembro de 2013

	<u>Diretoria estatutária</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Total</u>
Número de membros	2	6	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore/remuneração	(1.296)	(937)	(2.233)
Participação nos lucros e resultados	(95)	-	(95)
Total	<u>(1.391)</u>	<u>(937)</u>	<u>(2.328)</u>

Em 31 de dezembro de 2012

	<u>Diretoria estatutária</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Total</u>
Número de membros	2	6	-
Remuneração fixa anual			
Salário/pró-labore/remuneração	(1.267)	(1.013)	(2.280)
Total	<u>(1.267)</u>	<u>(1.013)</u>	<u>(2.280)</u>

O montante global fixo anual a título de remuneração aos administradores da Companhia para o exercício de suas funções, para o exercício de 2013, foi fixado em até R\$2.800, conforme Assembleia Geral Ordinária realizada em 22 de abril de 2013.

Os valores relativos à remuneração dos administradores não incluem os benefícios do plano de remuneração baseado em ações, o qual é detalhado na Nota 28, e cuja provisão para os administradores estatutários montou R\$8 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (R\$108 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012).

A remuneração do conselho fiscal no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 montou em R\$281 (R\$257 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012).

28. Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas, o direito de participar nos lucros da Companhia (PLR), o qual está vinculado a um plano de ação, ao pagamento de dividendos aos acionistas e ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos e acordados no início de cada ano.

29. Plano de remuneração baseado em ações

Em 14 de setembro de 2007, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou o plano de outorga de opção de ações, administrado pelo Conselho de administração que estabelece os critérios de outorga das opções de ações para cada categoria de profissionais elegíveis, administradores, empregados em nível gerencial e prestadores de serviços altamente qualificados da Companhia ou das sociedades sob seu controle, assim como a quantidade de ações que poderão ser adquiridas por cada um com o exercício das opções.

O plano de outorga é válido pelo prazo de 60 meses, contados da aprovação pela Assembleia Geral da Companhia, permanecendo em vigor até a expiração do prazo de exercício das opções em circulação. A quantidade total de ações destinadas a este plano não poderá ultrapassar a 2,0% do capital social da Companhia.

Em 28 de janeiro de 2008, o Conselho de Administração aprovou a eleição dos participantes do 1º plano e o número de ações que cada um poderia adquirir com o exercício das respectivas opções, totalizando inicialmente 1.104.400 ações (552.200 opções de ações em 31 de dezembro de 2013), com preço de exercício de R\$13,72, correspondente à média aritmética do valor unitário das ações verificado nos pregões dos 60 dias anteriores à data da outorga, e atualizado monetariamente pelo IGP-M até a data efetiva do exercício.

O exercício das opções outorgadas tem como condição de reserva de direito (vesting) o exercício das opções a razão de 20% a.a., apenas a partir do final do período de 12 meses a contar da data de outorga, não podendo este exercício se dar em prazo superior a 60 meses contados da data de outorga. As opções outorgadas por este plano são pessoais e intransferíveis, decorridos ou não os prazos de reserva de direito (vesting). Em 31 de dezembro de 2013 o prazo para o exercício da opção havia sido expirado sem haver realizado o exercício de ações por parte dos beneficiários do plano.

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado na data da concessão com base no modelo Black-Scholes de precificação de opções. As premissas consideradas na contabilização desse plano consideraram a expectativa de dividendos de 1,23%; expectativa de volatilidade de 53%; taxa média de juros livre de risco de 12,50% ao ano; e prazo de maturidade de cinco anos.

As variações nas quantidades de opções de compra de ações e seus correspondentes preços médios ponderados de exercício estão apresentados a seguir:

	R\$			
	12/2013		12/2012	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício
Total das opções outorgadas no início do exercício	552.200	12,99	983.300	12,13
Opções canceladas no exercício	-	-	(431.100)	-
Opções exercidas no exercício	-	-	-	-
Opções outorgadas em circulação	552.200	13,72	552.200	12,99
Opções outorgadas e exercíveis no exercício	552.200	13,72	441.760	12,99
Opções outorgadas e ainda não exercíveis no exercício	-	-	110.440	12,99

Os efeitos das outorgas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 correspondem a R\$8 e R\$108, respectivamente, registrados como despesa de concessão de opções de compra de ação, no grupo de despesas administrativas.

Em 31 de dezembro de 2013, 552.200 opções de ações já eram exercíveis. O preço de mercado da ação da Trisul S/A em 31 de dezembro de 2013 era de R\$3,85(Três Reais e oitenta e cinco centavos).

30. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia e suas investidas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações contábeis, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas investidas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras 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 de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- Às variações da taxa dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDIs), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);
- Aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Notas 13 e 14);
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 9, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e debêntures são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos, financiamentos e debêntures são apresentados nas Notas 13 e 14.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos. Em 27 de abril de 2012 a Companhia realizou operação de swap vinculada a 5ª emissão de debêntures. Operação de “troca” de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base. Caso o valor seja positivo a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Companhia efetuará o pagamento do montante. No resultado do exercício foi registrada a perda de R\$1.439, apurada na posição contábil entre as pontas ativas e passivas.

As informações do instrumento financeiro derivativo são resumidas a seguir:

Contrato de swap	Correção e juros	Data de início	Vencimento	Valor base
Posição ativa moeda	CDI + 4% a.a.	30/04/2012	30/04/2014	10.008
Posição passiva moeda	IPCA + 9,98% a.a.	30/04/2012	30/04/2014	10.008

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, debêntures e empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2013 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para as debêntures emitidas e empréstimos de capital de giro, variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

A Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Conforme descrito na Nota 14, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registrados a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2013, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI (Fonte: BACEN) para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não

levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2013, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Aplicações financeiras	CDI	10,25%	7,69%	5,13%
Posição em 12/2013 = R\$126.919 (*)	-	13.009	9.760	6.511

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas, ao qual a Companhia está exposta na data-base de 31 de dezembro de 2013, foram definidos três cenários diferentes. Com base nos valores do CDI e da taxa TR, em 31 de dezembro de 2013, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para os próximos 12 meses. A data base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de dezembro de 2013 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

Operação	Risco	Cenário provável	Cenário 2	Cenário 3
Debêntures - taxa sujeita à variação	CDI	10,25%	12,81%	15,38%
Posição em 31/12/2013 = R\$10.013	-	1.026	1.283	1.539
Debêntures para produção imobiliária (CEF) - taxa sujeita à variação	TR	1,00%	1,25%	1,50%
Posição em 31/12/2013 = R\$186.954	-	1.870	2.337	2.805
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	CDI	10,25%	12,81%	15,38%
Posição em 31/12/2013 = R\$149.280	-	15.301	19.127	22.952
Sistema Financeiro de Habitação (SFH) - taxa sujeita à variação	TR	1,00%	1,25%	1,50%
Posição em 31/12/2013 = R\$154.161	-	1.542	1.928	2.313
Empréstimos de capital de giro - taxa sujeita à variação	IPCA	6,00%	7,50%	9,00%
Posição em 31/12/2013 = R\$16.433	-	986	1.232	1.479
Swap - taxa sujeita a variação	IPCA	6,00%	7,50%	9,00%
Posição em 31/12/2013 = R\$10.008	-	600	751	901
-	-	21.325	26.658	31.989

31. Seguros

A Companhia e as suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2013, os seguintes contratos de seguros a valores considerados compatíveis, pela administração, com os riscos envolvidos:

Engenharia (valor aproximado de cobertura - R\$483.234)

- **Responsabilidade civil:** cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- **Danos físicos ao imóvel (obras financiadas):** cobertura para avarias, perdas e danos materiais decorrentes de acidentes de origem súbita e imprevista ao imóvel;

- **Seguro término de obras:** garante a entrega da obra aos promitentes compradores;
- **Estandes de venda:** incêndio, roubo, raio e explosão.

Administrativo (valor aproximado de cobertura - R\$11.260)

- **Sede administrativa:** incêndio, raio, explosão, roubo, furto qualificado, responsabilidade civil e outros.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dadas a sua natureza e peculiaridade, não fazem parte do escopo de revisão das demonstrações contábeis, desta forma, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

32. Informações por segmento

A administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Incorporação imobiliária”.

Devido ao compartilhamento das estruturas e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e suas controladas, as mesmas não são gerenciadas como segmentos independentes, sendo os resultados da Companhia acompanhados, monitorados e avaliados de forma integrada..

33. Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33), aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por ação, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

- a) **Básico:** o cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante os exercícios:

	12/2013	12/2012
Lucro líquido do exercício	30.713	27.265
Quantidade média ponderada de ações (mil) em circulação (ex-tesouraria)	81.614	81.799
Lucro básico por lote de mil ações (em Reais)	0,3763	0,3333

- b) **Diluído:** o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que

poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas, conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	12/2013	12/2012
Lucro líquido do exercício	30.713	27.265
Quantidade média ponderada de ações (mil) (em circulação emitidas, ex-tesouraria)	81.614	81.799
Quantidade média ponderada de ações (mil) opções não exercidas	552	442
Total de ações	82.166	82.241
Lucro diluído por lote de mil ações (em Reais)	0,3738	0,3315