

CONSTRUTORA TENDA S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais – R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	11.674	19.480	34.287	39.377
Títulos e valores mobiliários	4.2	597.775	280.327	821.272	458.346
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	61.574	59.308	317.515	277.073
Imóveis a comercializar	6	65.902	109.262	533.317	517.172
Valores a receber de partes relacionadas	7.1	3.081	110.097	7.797	13.222
Terrenos destinados a venda	8	24.286	35.211	37.456	64.827
Depósitos judiciais	17.2	10.705	10.557	10.987	10.752
Demais contas a receber		13.445	21.173	25.229	31.960
Total dos ativos circulantes		788.442	645.415	1.787.860	1.412.729
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	27.683	32.968	158.181	119.768
Imóveis a comercializar	6	52.808	56.453	515.993	417.033
Valores a receber de partes relacionadas	7.1	43.812	43.136	34.513	33.837
Depósitos judiciais	17.2	19.519	19.247	20.032	19.603
Tributos diferidos	16	-	3.323	-	3.323
Investimentos em participações societárias	9	964.356	909.627	39.376	65.417
Imobilizado	10	37.181	41.824	39.018	41.824
Intangível	11	26.066	21.644	26.066	21.644
Total dos ativos não circulantes		1.171.425	1.128.222	833.179	722.449
TOTAL DOS ATIVOS		1.959.867	1.773.637	2.621.039	2.135.178

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CONSTRUTORA TENDA S.A. E CONTROLADAS

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E DE 2017
(Em milhares de reais – R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
	explicativa	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	12	993	17.315	6.744	31.033
Debêntures	13	3.344	-	3.344	-
Fornecedores de materiais e serviços		6.381	5.699	21.449	22.749
Impostos e contribuições		11.559	14.964	26.951	27.387
Salários, encargos sociais e participações	14	12.180	9.932	45.024	36.995
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	15	10.641	5.980	258.240	204.661
Provisões e distratos a pagar		4.730	3.347	8.476	6.716
Valores a pagar para partes relacionadas	7.1	156.342	265.145	21.801	30.793
Provisão para perda de investimentos	9	11.448	21.027	5.728	5.456
Dividendos a Pagar	18.4	13.338	-	13.338	-
Demais contas a pagar		6.497	5.435	9.706	8.413
Provisões para demandas judiciais	17.1	30.100	27.158	32.782	31.564
Total dos passivos circulantes		267.553	376.002	453.583	405.767
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	12	14.646	20.683	98.038	85.130
Debêntures	13	434.365	154.002	434.365	154.002
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	15	4.415	11.007	361.302	240.139
Provisão para demandas judiciais	17.1	30.016	27.082	32.690	31.475
Imposto de renda e contribuição social	16	-	-	7.833	5.851
Valores a pagar para partes relacionadas	7.1	-	15.860	-	19.884
Demais contas a pagar		11.199	10.309	29.454	29.191
Total dos passivos não circulantes		494.641	238.943	963.682	565.672
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	18.1	1.095.511	1.094.171	1.095.511	1.094.171
Reserva de capital e de outorga de opções de ações	18.2	69.999	103.434	69.999	103.434
Reserva de Lucros	18.4 e 18.5	123.052	-	123.052	-
Ações em tesouraria	18.3	(90.889)	-	(90.889)	-
Prejuízos acumulados		-	(38.913)	-	(38.913)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		1.197.673	1.158.692	1.197.673	1.158.692
Participação de acionistas não controladores		-	-	6.101	5.047
Total do patrimônio líquido		1.197.673	1.158.692	1.203.774	1.163.739
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.959.867	1.773.637	2.621.039	2.135.178

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CONSTRUTORA TENDA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Em milhares de reais – R\$, exceto lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITA LÍQUIDA	22	312.443	277.990	1.681.254	1.357.904
CUSTOS	23	(224.242)	(183.004)	(1.095.424)	(889.287)
LUCRO BRUTO		88.201	94.986	585.830	468.617
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas com vendas	23	(23.247)	(22.961)	(145.288)	(136.873)
Despesas gerais e administrativas	23	(44.441)	(28.263)	(123.846)	(95.155)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	274.465	183.378	618	(1.115)
Outras receitas (despesas), líquidas	23	(96.065)	(117.392)	(97.954)	(111.987)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		198.913	109.748	219.360	123.487
RESULTADO FINANCEIRO		1.379	(6.385)	8.506	(857)
Receitas financeiras	24	30.503	16.334	42.883	28.146
Despesas financeiras	24	(29.124)	(22.719)	(34.377)	(29.003)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		200.292	103.363	227.866	122.630
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		-	3.323	(26.520)	(17.994)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	16	-	-	(24.641)	(27.053)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	3.323	(1.879)	9.059
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		200.292	106.686	201.346	104.636
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		200.292	106.686	200.292	106.686
Acionistas não controladores		-	-	1.054	(2.050)
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Lucro básico por lote de mil ações - Em Reais	20	3,90250	1,97556	3,90250	1,97556
Lucro diluído por lote de mil ações - Em Reais	20	3,57830	1,84798	3,57830	1,84798

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CONSTRUTORA TENDA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	200.292	106.686	201.346	104.636
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	<u>200.292</u>	<u>106.686</u>	<u>201.346</u>	<u>104.636</u>
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	200.292	106.686	200.292	106.686
Acionistas não controladores	-	-	1.054	(2.050)
	<u>200.292</u>	<u>106.686</u>	<u>201.346</u>	<u>104.636</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CONSTRUTORA TENDA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Em milhares de reais – R\$)

Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora					Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Reserva de capital,	Ações em Tesouraria	Reserva de Lucros	Lucros/ Prejuízos acumulados			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	1.094.000	100.725	-	-	(145.599)	1.049.126	26.496	1.075.622
Aumento de capital	171	-	-	-	-	171	-	171
Reserva de capital	-	276	-	-	-	276	-	276
Opções outorgadas reconhecidas	-	2.433	-	-	-	2.433	-	2.433
Aquisição de controle	-	-	-	-	-	-	6.906	6.906
Aquisição de participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	(6.906)	(6.906)
Perda de controle	-	-	-	-	-	-	(19.399)	(19.399)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	-	106.686	106.686	(2.050)	104.636
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	1.094.171	103.434	-	-	(38.913)	1.158.692	5.047	1.163.739
Aumento de capital Social	1.658	(1.658)	-	-	-	-	-	-
Aumento da reserva de capital	-	1.216	-	-	-	1.216	-	1.216
Gastos com emissão de ações	18.1	(318)	-	-	-	(318)	-	(318)
Opções outorgadas reconhecidas	18.2	-	18.374	-	-	18.374	-	18.374
Recompra de ações	18.3	-	(142.256)	-	-	(142.256)	-	(142.256)
Cancelamento de ações	18.3	-	(51.367)	51.367	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	200.292	200.292	1.054	201.346
Destinação do lucro líquido:								
Constituição da reserva legal	18.4	-	-	-	8.069	(8.069)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18.4	-	-	-	(38.327)	(38.327)	-	(38.327)
Retenção de lucros	18.5	-	-	-	114.983	(114.983)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	1.095.511	69.999	(90.889)	123.052	-	1.197.673	6.101	1.203.774

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CONSTRUTORA TENDA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA
PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora 31/12/2018	Controladora 31/12/2017	Consolidado 31/12/2018	Consolidado 31/12/2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		200.292	103.363	227.866	122.630
Ajustes em:					
Depreciação e amortização	10 e 11	23.977	18.363	24.130	18.369
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e					
provisão para distratos (líquida de custos de distratos)	5 e 6	12.748	(12.742)	40.015	11.319
Ajuste a valor presente	5	(1.011)	1.536	(896)	7.978
Provisão para realização de ativos não financeiros	6 e 8	(9.007)	5.332	(6.192)	5.045
Resultado de equivalência patrimonial	9	(274.465)	(183.378)	(618)	1.115
Provisão (reversão) para demandas judiciais e compromissos	17	5.876	25.575	2.433	18.089
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos		2.799	17.186	5.381	18.860
Provisão para garantia		611	(1.414)	2.262	187
Provisão para participação nos lucros	23	8.619	10.947	22.196	18.452
Despesas com plano de opções de ações	18.2	18.374	2.433	18.374	2.433
Baixa de imobilizado e intangível líquido	10 e 11	99	1.083	99	1.121
Outras provisões		1.285	5	1.662	1.008
Outras receitas(despesas) operacionais		-	4.333	-	(882)
Impostos diferidos (PIS/COFINS)		(4.316)	3.033	4.284	(7.075)
Redução (aumento) em ativos operacionais					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(4.471)	33.511	(111.461)	26.991
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		63.886	45.151	(122.755)	(108.041)
Demais contas a receber		7.308	6.437	6.067	9.364
Aumento (Redução) em passivos operacionais					
Fornecedores de materiais e serviços		682	(2.128)	(1.300)	(8.915)
Impostos e contribuições		(101)	2.009	11.820	216
Salários, encargos sociais e participações		(6.371)	(6.009)	(14.167)	(11.055)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		(3.127)	(5.256)	209.442	147.673
Demais contas a pagar		5.456	(118.425)	(2.829)	(109.886)
Operações com partes relacionadas		192.510	129.920	3.480	51.205
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(35.852)	(27.790)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		241.653	80.865	283.441	188.411
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	10 e 11	(23.855)	(34.942)	(25.845)	(34.950)
Aplicação em títulos e valores mobiliários		(1.163.410)	(1.242.412)	(1.418.036)	(1.501.275)
Resgate de títulos e valores mobiliários		868.017	1.063.302	1.081.711	1.238.002
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(319.248)	(214.052)	(362.170)	(298.223)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recompra de ação		(142.256)	-	(142.256)	-
Aumento de capital		-	171	-	171
Aumento de reserva de capital		1.216	276	1.216	276
Dividendos Pagos		(24.989)	-	(24.989)	-
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		322.894	258.610	676.135	549.630
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal		(84.555)	(113.103)	(426.953)	(417.054)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - juros		(1.845)	(7.324)	(8.838)	(14.177)
Operações de mútuo com partes relacionadas		(676)	1.913	(676)	1.929
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamento		69.789	140.543	73.639	120.775
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(7.806)	7.356	(5.090)	10.963
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do exercício		19.480	12.124	39.377	28.414
No fim do exercício		11.674	19.480	34.287	39.377
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(7.806)	7.356	(5.090)	10.963

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CONSTRUTORA TENDA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO
PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017
(Em milhares de reais – R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
RECEITAS BRUTAS					
Incorporação e venda de imóveis	22	328.662	273.086	1.746.577	1.420.369
Reversão (constituição) de perdas estimadas créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos	5 e 6	(4.338)	37.709	(24.909)	4.663
		324.324	310.795	1.721.668	1.425.032
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS					
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis		(211.191)	(171.441)	(1.063.049)	(854.263)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(104.806)	(115.838)	(157.621)	(124.093)
		(315.997)	(287.279)	(1.220.670)	(978.356)
VALOR ADICIONADO BRUTO		8.327	23.516	500.998	446.676
RETENÇÕES					
Depreciação e amortização	10 e 11	(23.977)	(18.363)	(24.130)	(18.369)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(15.650)	5.153	476.868	428.307
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	9	274.465	183.378	618	(1.115)
Receitas financeiras	24	31.984	17.126	44.864	29.382
		306.449	200.504	45.482	28.267
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		290.799	205.657	522.350	456.574
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal e encargos		38.966	34.069	165.470	173.088
Remuneração direta		35.352	28.207	138.117	137.935
Benefícios		2.384	4.032	17.847	22.250
Encargos		1.230	1.830	9.506	12.903
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		16.917	35.463	96.479	119.707
Federais		16.498	32.757	95.759	116.792
Municipais		419	2.706	720	2.915
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS					
Juros e aluguéis		34.624	29.439	59.055	59.143
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO					
Dividendos	18.4	38.327	-	38.327	-
Lucros retidos	18.4 e 18.5	161.965	106.686	161.965	106.686
Lucros(prejuízos) absorvidos atribuíveis aos acionistas não controladores		-	-	1.054	(2.050)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CONSTRUTORA TENDA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS ANUAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Construtora Tenda S.A. (“Companhia” ou “Tenda”) e de suas investidas (“Grupo”) compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil; a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; e a participação em outras sociedades. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais, operacionais e dos custos corporativos da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Álvares Penteado, 61, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 (antiga BM&FBOVESPA) com o código de negociação “TEND3”.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC –Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM –Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47(IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável.

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

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras anuais.

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

2.3 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 12 de março de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.4 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o real brasileiro (BRL).

2.5 Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.6 Resumo das principais práticas contábeis

2.6.1 Bases de consolidação

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

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia (Nota 9).

2.6.2 Julgamentos e estimativas contábeis críticas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a fim de 31 de dezembro de 2018 estão incluídas abaixo:

a) Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face as características singulares de cada cliente. Na nota 2.6.18 (ii) é descrito a forma desses cálculos.

b) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 17). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros.

c) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.6.3(b.ii).

2.6.3 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, onde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (*“at a point in time”*) ou ao longo do tempo (*“over time”*).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

- i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- ii) 80 a 90% para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade “financiamento na planta e concluídos”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 20% da Incorporador a e 80 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto a entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.6.6);
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

2.6.4 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

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

2.6.5 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

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

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

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário ou NTN-B sendo das duas a maior.

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

2.6.6 Imóveis a comercializar

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável “valor justo” das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.6.3.

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

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

2.6.7 Instrumentos financeiros

(a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado ou custo amortizado. Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

(b) Impairment de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por *impairment*, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por *impairment* é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

(c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos.

Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.6.8 Gastos com intermediação das vendas - comissões

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

2.6.9 Terrenos destinados à venda

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

2.6.10 Investimentos em participações societárias

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

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

2.6.11 Imobilizado

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

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

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

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

2.6.12 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em de acordo com a vida útil estimada, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*").

2.6.13 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

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

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

2.6.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado a seguir:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 ao ano, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, a base de cálculo do IRPJ e da CSLL é calculada à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas (100% das receitas financeiras), respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime Especial de Tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e Programa de Integração Social (PIS), é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, conforme limite estabelecido em lei. A alíquota total para o IRPJ e CSLL é de 1,92% e a alíquota total para PIS e COFINS é 2,08% sobre as receitas brutas para o RET.

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício.

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

2.6.15 Plano de opção de compra de ações

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

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

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

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

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

2.6.16 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

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

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

2.6.17 Custos de empréstimos

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

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

2.6.18 Provisões e Perdas

As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a:

(i) Provisão para demandas judiciais

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

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

(ii) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.6.3).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. Essa perda é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, afim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

(iii) Provisão para garantia

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

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

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

2.6.19 Impostos sobre vendas

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. Para as empresas tributadas em regime especial (RET), vide nota 2.6.14 (i).

2.6.20 Dividendos

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

2.6.21 Lucro/ (prejuízo) por ação básico e diluído

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 Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porem acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

2.6.22 Ações em Tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao custo mais custos atribuídos e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia, sendo o resultado da operação reconhecido na conta de reserva de lucros.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no período corrente:

No exercício corrente, a Companhia aplicou novas interpretações às IFRS e aos CPCs emitidos pelo "IASB" e pelo CPC. A adoção dessas novas IFRS revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior.

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
IFRS 9 (CPC 48) – Instrumentos financeiros (a)	1º de janeiro de 2018
IFRS 15 (CPC 47) – Receita de Contrato com clientes (b)	1º de janeiro de 2018

(a) A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. A IFRS 9 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A Companhia adotou os novos preceitos para as perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais ao qual não foi relevante seu efeito, incluindo as de classificação dos instrumentos financeiros que também não houve qualquer impacto.

(b) IFRS 15 - Receita de contrato com clientes.

O CPC 47 (IFRS 15) exige que uma entidade reconheça o montante da receita refletindo a contraprestação que se espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma substitui a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS quando esta for adotada. Para o setor de incorporação imobiliária a avaliação decorrerá sobre o reconhecimento da receita pela manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado pela porcentagem completada ("over time") ou adoção do método de entrega das chaves ("at a point time"). A Companhia adotou os novos preceitos de reconhecimento de receita de acordo com a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação do CPC 47 (IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias, sendo que não gerou efeitos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

b. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas:

Uma série de novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas conforme descritas abaixo:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
IFRS 16 (CPC 06 R2) – Operações de Arrendamento mercantil (a)	1º de janeiro de 2019
CPC00 – Estrutura Conceitual –Revisão (b)	1º de janeiro de 2020

(a) IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Administração avaliou os impactos e será afetada no máximo em: 1,04% do seu ativo total consolidado; 1,92% do total do passivo consolidado; e sem efeito no Patrimônio líquido.

(b) Alteração da Estrutura Conceitual

A revisão da Estrutura Conceitual ("*Conceptual Framework*") traz as seguintes novidades: definições de ativo e passivo; critérios para reconhecimento, baixa, mensuração, apresentação e divulgação para elementos patrimoniais e de resultado. Estas alterações são efetivas para exercícios iniciados em 1º de janeiro de 2020 e os possíveis impactos estão sendo avaliados.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	4.192	19.480	24.284	39.377
Certificado de depósitos bancários	7.482	-	10.003	-
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 21.(b.i))	11.674	19.480	34.287	39.377

4.2 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fundos de renda fixa	-	-	1.705	1.718
Fundos exclusivos (a)	576.233	248.290	704.956	330.447
Operações compromissadas	34	7.828	34	7.828
Certificado de depósitos bancários (b)	403	70	1.149	230
Aplicações financeiras restritas (c)	21.105	24.139	113.428	118.123
Total de títulos e valores mobiliários (Nota 21(b.i))	597.775	280.327	821.272	458.346

(a) Fundos Exclusivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
LTN	203.422	147.654	271.935	196.512
CDB	16.188	2.989	20.940	3.979
LFT	221.742	97.647	277.200	129.956
Títulos privados	115.873	-	115.873	-
Operações compromissadas	19.008	-	19.008	-
Total fundos exclusivos	576.233	248.290	704.956	330.447

- (b) Em 31 de dezembro de 2018, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 75% a 112,09% (de 78,64% até 100% em 31 de dezembro de 2017) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

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

5. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Cientes de incorporação e venda de imóveis	145.054	140.002	605.803	496.490
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(64.311)	(55.947)	(130.478)	(99.007)
(-) Provisão para distratos	(6.183)	(10.209)	(15.126)	(21.688)
(-) Ajuste a valor presente	(1.985)	(2.996)	(9.983)	(10.879)
Contas a receber de terrenos e prestações de serviços	16.682	21.426	25.480	31.925
	<u>89.257</u>	<u>92.276</u>	<u>475.696</u>	<u>396.841</u>
Circulante	61.574	59.308	317.515	277.073
Não circulante	27.683	32.968	158.181	119.768

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Vencidas				
Até 90 dias	1.547	374	10.395	13.549
De 91 a 180 dias	488	1.564	15.290	9.888
Acima de 180 dias (a)	35.185	50.702	58.873	76.773
Subtotal – Vencidas	<u>37.220</u>	<u>52.640</u>	<u>84.558</u>	<u>100.210</u>
A vencer				
2018	-	79.630	-	287.400
2019	93.284	14.911	386.287	79.792
2020	15.501	6.072	98.320	24.056
2021	6.077	3.720	28.261	21.408
2022	4.445	4.455	19.027	15.549
2023 em diante	5.209	-	14.830	-
Subtotal – A vencer	<u>124.516</u>	<u>108.788</u>	<u>546.725</u>	<u>428.205</u>
(-) Ajuste a valor presente	(1.985)	(2.996)	(9.983)	(10.879)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e distratos	<u>(70.494)</u>	<u>(66.156)</u>	<u>(145.604)</u>	<u>(120.695)</u>
	<u>89.257</u>	<u>92.276</u>	<u>475.696</u>	<u>396.841</u>

- (a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$11.652 na Controladora e R\$23.513 no consolidado (R\$28.301 na controladora e R\$55.255 no consolidado em 31 de dezembro de 2017).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(60.775)	(43.090)	34.514	(69.351)
Adições	(8.968)	(5.403)	4.526	(9.845)
Reversões	13.796	38.284	(29.493)	22.587
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(55.947)</u>	<u>(10.209)</u>	<u>9.547</u>	<u>(56.609)</u>
Adições	(13.224)	(2.427)	1.289	(14.362)
Reversões	697	6.453	(5.536)	1.614
Baixa	4.163	-	-	4.163
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>(64.311)</u>	<u>(6.183)</u>	<u>5.300</u>	<u>(65.194)</u>
	Consolidado			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(79.586)	(45.772)	36.357	(89.001)
Adições	(39.342)	(35.720)	27.631	(47.431)
Reversões	19.921	59.804	(43.613)	36.112
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<u>(99.007)</u>	<u>(21.688)</u>	<u>20.375</u>	<u>(100.320)</u>
Adições	(40.096)	(10.657)	6.916	(43.837)
Reversões	32	17.219	(13.429)	3.822
Baixa	8.593	-	-	8.593
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<u>(130.478)</u>	<u>(15.126)</u>	<u>13.862</u>	<u>(131.742)</u>

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 1.011 (R\$1.536 em dezembro de 2017), na controladora, e R\$ 896 (R\$7.978 em dezembro de 2017) no consolidado.

A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 3,10% para o exercício de 2018 (3,93% em 2017 líquida de INCC).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Terrenos	77.245	76.483	852.831	654.009
Imóveis em construção	23.022	57.816	189.098	226.364
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 5	5.300	9.547	13.862	20.375
Unidades concluídas	17.458	31.744	44.647	70.846
(-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos	(338)	(1.593)	(46.816)	(28.368)
(-) Redução ao valor recuperável de imóveis a comercializar “impairment”	(3.977)	(8.282)	(4.312)	(9.021)
	<u>118.710</u>	<u>165.715</u>	<u>1.049.310</u>	<u>934.205</u>
Circulante	65.902	109.262	533.317	517.172
Não circulante	52.808	56.453	515.993	417.033

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de obrigações com terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$1.862 (R\$1.921 em 31 de dezembro 2017) na controladora, e R\$101.785 (R\$118.037 em 31 de dezembro 2017) no consolidado (Nota 15).

Conforme Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$5.452 (R\$7.357 em 31 de dezembro 2017) na controladora e R\$23.705 (R\$28.394 em 31 de dezembro 2017) no consolidado.

7. PARTES RELACIONADAS

7.1 Saldos com partes relacionadas

Os saldos com partes relacionadas, ativos e passivos são de:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (a)	3.047	96.875	-	-
Mútuo à receber (c)	9.299	9.299	-	-
Total Controladas	<u>12.346</u>	<u>106.174</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente (a)	34	13.222	7.797	13.222
Mútuo a receber (c)	34.513	33.837	34.513	33.837
Total	<u>34.547</u>	<u>47.059</u>	<u>42.310</u>	<u>47.059</u>
Total do ativo	<u>46.893</u>	<u>153.233</u>	<u>42.310</u>	<u>47.059</u>
Circulante	3.081	110.097	7.797	13.222
Não circulante	43.812	43.136	34.513	33.837
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Passivo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (b)	134.541	230.328	-	-
Total Controladas	<u>134.541</u>	<u>230.328</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente (b)	21.801	34.817	21.801	34.817
Mútuo a pagar (c)	-	15.860	-	15.860
Total	<u>21.801</u>	<u>50.677</u>	<u>21.801</u>	<u>50.677</u>
Total passivo	<u>156.342</u>	<u>281.005</u>	<u>21.801</u>	<u>50.677</u>
Circulante	156.342	265.145	21.801	30.793
Não circulante	-	15.860	-	19.884

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento predeterminado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 18 a 24 meses;
- (b) Montante referente a recursos transferidos entre empresas do grupo, os quais serão baixados por aumento ou redução de capital;
- (c) Os mútuos da Companhia com suas *"joint venture"*, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses as partes envolvidas no negócio.

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstradas a seguir. Os mútuos possuem vencimentos conforme duração dos respectivos empreendimentos relacionados.

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017		
Controladas						
FIT 09 SPE Empr. Imob. Ltda. (b)	9.299	9.299	-	-	Construção	120%a126,5%a.a.doCDI
Mútuos a receber Controladas	9.299	9.299	-	-		
Controladas em conjunto – <i>"Joint venture"</i>						
Atua Construtora e Incorporadora S.A. (a)	12.167	12.167	12.167	12.167	Construção	112%de113,5%doCDI
FIT 19 SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	17.775	17.389	17.775	17.389	Construção	100%doCDI
Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	4.571	4.281	4.571	4.281	Construção	100%doCDI
Mútuos a receber - <i>"Joint venture"</i>	34.513	33.837	34.513	33.837		
	43.812	43.136	34.513	33.837		

- (a) Montante referente a mútuo da companhia com a empresa Atua Construtora e Incorporadora S.A. que está sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). O montante deixou de ser atualizado com encargos financeiros em virtude da arbitragem.
- (b) Valores a receber entre as SPEs que estão atualizados até agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) com encargos financeiros pactuados nos termos dos contratos. Esses valores estão sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). Sendo o mútuo com a empresa Fit 09 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

7.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras do Grupo possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 493.490 em 31 de dezembro de 2018 (R\$375.306 em 31 de dezembro de 2017).

8. TERRENOS DESTINADOS À VENDA

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico implementado, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios aprovado para o ano de 2018. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil destes ajustados ao valor de mercado, quando aplicável, após testes de *impairment*, é distribuído, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2016	53.705	(10.218)	43.487	87.270	(12.043)	75.227
Adições	1.121	(2.024)	(903)	12.828	(2.044)	10.784
Reversões / baixas	(10.080)	2.707	(7.373)	(24.241)	3.057	(21.184)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	44.746	(9.535)	35.211	75.857	(11.030)	64.827
Adições	811	(510)	301	5.936	(3.729)	2.207
Reversões / baixas(a)	(16.438)	5.212	(11.226)	(34.790)	5.212	(29.578)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	29.119	(4.833)	24.286	47.003	(9.547)	37.456

a) Foram reclassificados R\$ 2.200 para imóveis a comercializar.

9. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

(i) Participações societárias:

Controladas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Integrais	911.820	822.372	-	-
Por gestão das atividades relevantes	8.929	16.980	-	-
Juros capitalizados	4.231	4.858	-	-
	924.980	844.210	-	-
Controladas em conjunto – "Joint venture"	39.376	65.417	39.376	65.417
	964.356	909.627	39.376	65.417

Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.409.681	147.831
Equivalência patrimonial	183.378	(1.115)
Dividendos	(92.704)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(65.671)	-
Integralização de capital	92.895	-
Redução de capital (a)	(623.577)	(13.353)
Aquisição (venda) de participação	11.757	(68.888)
Provisão (reversão) para perda com investimento	(1.797)	60
Outros investimentos	(4.335)	882
Saldo em 31 de dezembro de 2017	909.627	65.417
Equivalência patrimonial	274.465	618
Integralização de capital	13.327	-
Dividendos (b)	(185.719)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(11.426)	(592)
Redução de capital	(26.339)	(26.339)
Provisão para perda com investimento	(9.579)	272
Saldo em 31 de dezembro de 2018	964.356	39.376

- a) Redução de capital das investidas em sua maior parte quitada com partes relacionadas: Cita Itapoan; FIT 31 SPE Emp. Imob; AC Participações LTDA; FIT 32 SPE Emp. Imob; FIT 22 SPE Emp. Imob; FGM Incorporações S.A; FIT 24 SPE Emp. Imob; FIT 07 SPE Emp. Imob.; FIT SPE 05 Emp. Imob.; FIT SPE 01 Emp. Imob.; Tenda SP Jardim São Luiz; SPE Tenda SP Vila Park; Salvador Dali Emp. Imob; Guaianazes Life Emp. Imob.; SPE Tenda SP Osasco e SPE Tenda SP Itaquera.
- b) A Tenda Negócios Imobiliários realizou a provisão de R\$ 185.719 de dividendos a ser distribuídos para a sua controladora, Construtora Tenda.

Composição Investimentos em 31 de dezembro de 2018

PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM 31/12/2018

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e Afac	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	
TENDA NEG. IMOB. S/A	980.493	560.740	319.972	445.024	776.237	288.691	100%	288.691	776.237	
JD. SÃO LUIZ SPE INCORP. LTDA	63.445	3.069	362	219	65.933	197	100%	197	65.933	
FIT 16 SPE EMP. IMOB. LTDA	3.198	171	178	-	3.191	(18.405)	100%	(18.405)	3.191	
FIT 34 SPE EMP. IMOB. LTDA	17.179	-	4	-	17.175	(220)	100%	(220)	17.175	
FIT 02 SPE EMP. IMOB. LTDA	10.836	-	1.336	1	9.499	6	100%	6	9.499	
FIT 06 SPE EMP. IMOB. LTDA	9.937	-	927	-	9.010	2.392	100%	2.392	9.010	
FIT 31 SPE EMP. IMOB. LTDA	3.159	-	337	-	2.822	(1.845)	100%	(1.845)	2.822	
ASPLENIUM EMP. IMOB. LTDA	2.342	2.097	291	109	4.039	100	100%	100	4.039	
FIT 32 SPE EMP. IMOB. LTDA	2.864	321	90	-	3.095	13	100%	13	3.095	
FIT 25 SPE EMP. IMOB. LTDA	2.827	43	780	-	2.090	(239)	100%	(239)	2.090	
FIT 10 SPE EMP. IMOB. LTDA	1.584	151	539	-	1.196	(409)	100%	(409)	1.196	
COTIA 1 EMP. IMOB. LTDA	1.733	89	205	-	1.617	221	100%	221	1.617	
FIT 11 SPE EMP. IMOB. LTDA	2.080	-	264	-	1.816	216	100%	216	1.816	
AC PART. LTDA	1.174	13	59	91	1.037	(105)	100%	(105)	1.037	
SPE TENDA SP VILA PARK EMP. IMOB. LTDA	715	-	175	-	540	(96)	100%	(96)	540	
FIT 40 SPE EMP. IMOB. LTDA	982	77	45	16	998	(24)	100%	(24)	998	
SPE TENDA SP OSASCO LIFE EMP. IMOB. LTDA	918	5	7	-	916	(65)	100%	(65)	916	
FIT 01 SPE EMP. IMOB. LTDA	754	58	116	-	696	(124)	100%	(124)	696	
TENDA 28 SPE EMP. IMOB. LTDA	1.679	-	402	-	1.477	1.531	100%	1.531	1.477	
FIT 05 SPE EMP. IMOB. LTDA	762	1	230	21	512	(453)	100%	(453)	512	
MARIA INÊS SPE EMP. IMOB. LTDA	528	-	49	-	479	(183)	100%	(183)	479	
SPE TENDA SP VALÊNCIA EMP. IMOB. LTDA	438	19	5	-	452	53	100%	53	452	
SPE TENDA SP ITAQUERA LIFE EMP. IMOB. LTDA	271	7	2	-	276	16	100%	16	276	
SPE TENDA SP JD. SÃO LUIZ LIFE EMP. IMOB. LTDA	191	28	23	-	196	(54)	100%	(54)	196	
FIT 35 SPE EMP. IMOB. LTDA	196	46	46	-	196	(77)	100%	(77)	196	
FIT 42 SPE EMP. IMOB. LTDA	144	-	36	-	108	(17)	100%	(17)	108	
FIT 03 SPE EMP. IMOB. LTDA	104	-	1	-	103	(11)	100%	(11)	103	
FIT 07 SPE EMP. IMOB. LTDA	494	3	164	-	333	(159)	100%	(159)	333	
SPE TENDA SP SALVADOR DALI EMP. IMOB. LTDA	96	8	1	-	103	(17)	100%	(17)	103	
FIT 38 SPE EMP. IMOB. LTDA	64	12	3	-	73	(23)	100%	(23)	73	
FIT 37 SPE EMP. IMOB. LTDA	98	9	7	-	100	25	100%	25	100	
FIT PALLADIUM SPE EMP. IMOB. LTDA	17	6	1	-	22	(41)	100%	(41)	22	
FIT 24 SPE EMP. IMOB. LTDA	17	-	-	-	17	(29)	100%	(29)	17	
FIT 39 SPE EMP. IMOB. LTDA	11	3	10	-	4	(107)	100%	(107)	4	
TENDA 25 SPE EMP. IMOB. LTDA	2.423	-	-	-	2.423	4	70%	2	1.694	
CITTÁ VILLE SPE EMP. IMOB. LTDA	17.103	43	1.766	915	14.465	2.235	50%	1.117	7.231	
FIT 12 SPE EMP. IMOB. LTDA	422	42	101	4	359	209	100%	209	359	
TENDA 30 SPE EMP. IMOB. LTDA	1	-	-	-	1	-	100%	-	1	
MÁRIO COVAS SPE EMP. IMOB. LTDA	188	39	76	-	151	(129)	100%	(129)	151	
TD NEG. IMOB. LTDA	298	-	3	-	295	200	100%	200	295	
TND NEG. IMOB. LTDA	2.721	-	35	-	2.686	2.853	100%	2.853	2.686	
TENDA 46 SPE EMP. IMOB. LTDA	25.226	-	683	22.569	1.974	-	100%	-	1.974	
Juros Capitalizados								(628)	4.231	
Total Controladas	1.159.912	567.100	329.331	468.969	928.712	276.130		274.382	924.980	
Controle Conjunto	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento
SPE FRANIERE GARISA 08 EMP. IMOB. LTDA	15.808	9.797	2.094	3.194	20.317	2.476	(1.629)	50%	(815)	10.159
GRAND PARK PO. PASSAROS EMP. IMOB. LTDA	6.216	4.935	1.081	1.490	8.580	4.261	3.733	50%	1.867	4.290
FIT 13 SPE EMP. IMOB. LTDA	16.855	3.506	655	-	19.706	-	6	50%	3	9.853
CIPE SA PROJ. 02 EMP. IMOB. SPE LTDA	18.217	-	79	58	18.080	(54)	(34)	50%	(17)	9.040
FIT JD. BOTÂNICO SPE EMP. IMOB. LTDA	9.017	-	73	2	8.942	151	379	55%	208	4.918
IMBUI I SPE EMP. IMOB. LTDA	992	11	137	408	458	(80)	(272)	50%	(136)	229
ACEDIO SPE EMP. IMOB. LTDA	5.679	-	11	4.571	1.097	-	(263)	55%	(146)	603
CITTA ITAPUÁ EMP. IMOB. SPE LTDA	2.778	9	538	1.768	481	205	(95)	50%	(47)	241
CITTA IPITANGA SPE EMP. IMOB. LTDA	1.114	2	381	649	86	11	(55)	50%	(27)	43
Consolidado	76.676	18.260	5.049	12.140	77.747	6.970	1.770		890	39.376
Excedente ao valor contábil na compra										
Total Controladora	1.236.588	585.360	334.380	481.109	1.006.459		277.900		275.272	964.356

Composição Investimentos em 31 de dezembro de 2017

PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM 31/12/2017

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e Afac		Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento
SPE TENDA SP ITAQUERA LIFE EMP.IMOB.LTDA	320	28	30	-	318		259	100%	259	318
SPE TENDA SP OSASCO LIFE EMP.IMOB.LTDA	991	8	7	-	992		980	100%	980	992
SPE TENDA SP SALVADOR DALI EMP.IMOB.LTDA	129	10	19	-	120		1.013	100%	1.013	120
SPE TENDA SP VILA PARK EMP.IMOB.LTDA	1.191	42	194	-	1.039		341	100%	341	1.039
SPE TENDA SP VALÊNCIA EMP.IMOB.LTDA	403	16	20	-	399		90	100%	90	399
SPE TENDA SP JD. SÃO LUIZ LIFE EMP.IMOB.LTDA	316	38	31	-	323		176	100%	176	323
COTIA 1 EMP.IMOB.LTDA.	1.869	64	192	-	1.741		(1.386)	100%	(1.386)	1.741
FIT ROLAND GARROS EMP.IMOB.LTDA.	102	-	98	-	4		(270)	100%	(270)	4
MARIA INÊS SPE EMP.IMOB.LTDA.	676	-	54	8	614		(65)	100%	(65)	614
FIT 01 SPE EMP.IMOB.LTDA.	964	80	223	-	821		134	100%	134	821
FIT 02 SPE EMP.IMOB.LTDA.	9.566	-	73	-	9.493		(60)	100%	(60)	9.493
FIT 05 SPE EMP.IMOB.LTDA.	919	41	416	-	544		(666)	100%	(666)	544
FIT 10 SPE EMP.IMOB.LTDA.	2.201	241	277	-	2.165		(1.009)	100%	(1.009)	2.165
FIT 11 SPE EMP.IMOB.LTDA.	2.300	-	634	12	1.654		949	100%	949	1.654
FIT PALLADIUM SPE EMP.IMOB.LTDA.	64	-	1	-	63		(192)	100%	(192)	63
FIT 06 SPE EMP.IMOB.LTDA.	7.852	-	666	-	7.186		(1)	100%	(1)	7.186
FIT 07 SPE EMP.IMOB.LTDA.	503	-	342	-	161		(218)	100%	(218)	161
FIT 24 SPE EMP.IMOB.LTDA.	46	-	-	-	46		18	100%	18	46
FGM INCORP. S/A	230	1	178	-	53		(345)	100%	(345)	53
FIT 16 SPE EMP.IMOB.LTDA.	21.758	208	369	-	21.597		(1.654)	100%	(1.654)	21.597
FIT 25 SPE EMP.IMOB.LTDA.	3.344	60	1.075	-	2.329		(1.774)	100%	(1.774)	2.329
FIT 31 SPE EMP.IMOB.LTDA.	5.100	-	433	-	4.667		(247)	100%	(247)	4.667
FIT 32 SPE EMP.IMOB.LTDA.	2.435	782	135	-	3.082		(9)	100%	(9)	3.082
FIT 34 SPE EMP.IMOB.LTDA.	17.415	-	20	-	17.395		96	100%	96	17.395
FIT 35 SPE EMP.IMOB.LTDA.	227	51	5	-	273		(74)	100%	(74)	273
FIT 37 SPE EMP.IMOB.LTDA.	105	14	44	-	75		(77)	100%	(77)	75
FIT 38 SPE EMP.IMOB.LTDA.	99	16	19	-	96		(91)	100%	(91)	96
FIT 39 SPE EMP.IMOB.LTDA.	103	3	86	-	20		(47)	100%	(47)	20
FIT 40 SPE EMP.IMOB.LTDA.	845	256	47	33	1.021		210	100%	210	1.021
FIT 42 SPE EMP.IMOB.LTDA.	215	-	90	-	125		33	100%	33	125
FIT 03 SPE EMP.IMOB.LTDA.	207	-	82	11	114		(176)	100%	(176)	114
TENDA NEG. IMOB. S/A (Consolidado)	924.299	413.845	367.942	298.070	672.132		197.822	100%	197.822	672.132
TENDA 28 SPE EMP.IMOB.LTDA.	346	-	18	-	328		328	100%	328	328
AC PART. LTDA.	1.668	19	110	50	1.527		(1.326)	100%	(1.326)	1.527
EVP PART. S.A.	102	-	5	-	97		-	100%	-	97
ASPLENIUM EMP.IMOB.LTDA.	1.675	2.794	237	269	3.963		(1.158)	100%	(1.158)	3.963
TENDA SPE 19 EMP.IMOB.LTDA	9	-	-	-	9		(90)	100%	(90)	9
JD. SÃO LUIZ SPE INCORP. LTDA	62.140	4.438	366	427	65.785		(1.086)	100%	(1.086)	65.785
TENDA 25 SPE EMP.IMOB.LTDA.	15.290	-	-	-	15.290		(90)	70%	(63)	10.703
CITTA VILLE SPE EMP.IMOB.LTDA.	17.688	4	2.904	2.233	12.555		(4.102)	50%	(2.051)	6.278
Juros Capitalizados									(4.922)	4.859
Total Controladas	1.105.712	423.059	377.442	301.113	850.216		186.236		183.392	844.211
Controle Conjunto	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento
ACEDIO SPE EMP.IMOB.LTDA.	5.648	-	7	4.281	1.360	1	(1)	55%	(1)	748
FIT JD. BOTÂNICO SPE EMP.IMOB.LTDA.	8.685	-	106	16	8.563	442	(14)	55%	(10)	4.710
IMBUI I SPE EMP.IMOB.LTDA.	1.263	7.526	116	428	8.245	47	(22)	50%	(11)	4.123
CITTA IPITANGA SPE EMP. IMOB.S LTDA.	1.136	2	337	660	141	33	4	50%	2	70
GRAND PARK PQ. PÁSSAROS EMP.IMOB.LTDA.	6.629	25.742	1.907	1.843	28.621	2.087	(1.602)	50%	(801)	14.310
CITTA ITAPUÁ EMP. IMOB.S SPE LTDA.	2.801	9	459	1.775	576	66	31	50%	16	288
SPE FRANERE GAFISA 08 EMP.IMOB.LTDA.	21.553	27.360	2.150	3.427	43.336	322	500	50%	250	21.668
CIPESA PROJ. 02 EMP. IMOB. SPE LTDA.	18.369	-	168	87	18.114	866	(976)	50%	(488)	9.057
FIT 13 SPE EMP.IMOB.LTDA.	18.014	3.526	655	-	20.885	-	(7)	50%	(3)	10.442
Consolidado	84.098	64.165	5.905	12.517	129.841	3.864	(2.087)		(1.046)	65.416
Excedente ao valor contábil na compra									(12)	-
Total Controladora	1.189.810	487.224	383.347	313.630	980.057	3.864	184.149		182.334	909.627

(ii) Participações societárias - passivo a descoberto

Composição provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2018

PROVISÃO PARA PERDA COM INVESTIMENTO DEZ/2018

Controladas	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e afil.	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento
FIT 22 SPE EMP.IMOB.LTDA.	5	-	25	-	(20)	(8)	100%	(8)	(20)
TENDA 35 SPE PART. S/A	1	-	38	-	(37)	-	100%	-	(37)
SPE TENDA SP GUIANAZES LIFE EMP.IMOB.LTDA	4	5	10	-	(1)	(19)	100%	(19)	(1)
FIT BILD 09 SPE EMP.IMOB.LTDA.	2.740	-	871	9.304	(7.435)	(259)	75%	(195)	(5.577)
TENDA 24 SPE PART. S.A.	-	-	1	-	(1)	-	100%	-	(1)
TENDA 47 SPE EMP.IMOB.LTDA.	-	-	2	-	(2)	(2)	100%	(2)	(2)
FIT ROLAND GARROS EMP.IMOB.LTDA.	2	-	19	-	(17)	(125)	100%	(125)	(17)
TENDA SPE 19 EMP.IMOB.LTDA	8	-	65	-	(57)	(66)	100%	(66)	(57)
TENDA 26 SPE PART. S.A.	-	-	1	-	(1)	-	100%	-	(1)
EVP PART. S.A.	-	-	5	-	(5)	(102)	100%	(102)	(5)
FGM INCORP. S/A	168	4	174	-	(2)	(18)	100%	(18)	(2)
	2.930	9	1.211	9.304	(7.578)	(599)		(535)	(5.720)
Controle Conjunto	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e afil.	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento
FIT CAMPOLIM SPE EMP.IMOB.LTDA	7.389	-	29	17.775	(10.415)	(495)	55%	(272)	(5.728)
	7.389	-	29	17.775	(10.415)	(495)		(272)	(5.728)
Total Provisão para Perda com invest.	10.319	9	1.240	27.079	(17.993)	(1.094)		(807)	(11.448)

Composição provisão para perda em investimentos em 31 de dezembro de 2017**PROVISÃO PARA PERDA COM INVESTIMENTO DEZ/2017**

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	Patrimônio líquido e afac	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento
Controladas									
MÁRIO COVAS SPE EMP. IMOB. LTDA.	266	1	587	-	(320)	(811)	100%	(811)	(320)
FIT BILD 09 SPE EMP. IMOB. LTDA.	3.147	-	947	9.376	(7.176)	109	75%	83	(5.379)
FIT 12 SPE EMP. IMOB. LTDA.	138	23	550	-	(389)	(551)	100%	(551)	(389)
FIT 22 SPE EMP. IMOB. LTDA.	5	-	18	-	(13)	(63)	100%	(63)	(13)
TENDA 24 SPE PART. S.A.	-	-	1	-	(1)	(1)	100%	(1)	(1)
TENDA 26 SPE PART. S.A.	-	-	1	-	(1)	(1)	100%	(1)	(1)
SPE TENDA SP GUAIANAZES LIFE EMP. IMOB. LTDA	43	5	523	-	(475)	(524)	100%	(524)	(475)
TENDA 30 SPE EMP. IMOB. LTDA	1	-	107	-	(106)	(22)	100%	(22)	(106)
TND NEG. IMOB. LTDA.	1.526	-	8.262	-	(6.736)	2.644	100%	2.644	(6.736)
TENDA 35 SPE PART. S/A	3	-	35	-	(37)	(5)	100%	(5)	(37)
TDA NEG. IMOB. LTDA.	172	-	2.286	-	(2.114)	355	100%	355	(2.114)
	5.301	29	13.317	9.376	(17.368)	1.130		1.104	(15.571)
Controle Conjunto									
FIT CAMPOIM SPE EMP. IMOB. LTDA	7.469	-	-	17.385	(9.920)	(107)	55%	(60)	(5.456)
	7.469	-	-	17.385	(9.920)	(107)		(60)	(5.456)
Total Provisão para Perda com invest.	12.770	29	13.317	26.761	(27.288)	1.023		1.044	(21.027)

10. IMOBILIZADO

Descrição	Taxa depreciação % a.a.	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Custo					
Hardware	20%	22.619	21.483	22.619	21.483
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	*	10.201	8.906	10.201	8.906
Móveis e utensílios	10%	3.883	3.353	4.014	3.353
Máquinas e equipamentos	10%	3.009	2.729	3.009	2.729
Formas	20%	40.660	32.936	42.519	32.936
		80.372	69.407	82.362	69.407
Depreciação acumulada		(43.191)	(27.583)	(43.344)	(27.583)
		37.181	41.824	39.018	41.824

*Depreciado de acordo com o tempo do contrato de aluguel, ou sua vida útil econômica, dos dois o menor.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 2018, não tendo ocorrido modificações. Os ativos estão sujeitos às análises periódicas sobre deterioração ("impairment").

Movimentação do imobilizado

Custo	Controladora					
	Hardware	Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Formas	Total
Saldo em 31/12/2016	18.662	9.338	4.171	1.450	18.681	52.302
Adições	5.166	1.529	345	1.294	14.255	22.589
100% depreciados	(2.345)	(1.961)	(1.163)	(15)	-	(5.484)
Custo em 31/12/2017	21.483	8.906	3.353	2.729	32.936	69.407
Depreciação						
Saldo em 31/12/2016	(7.384)	(4.621)	(3.264)	(694)	(6.232)	(22.195)
Adições	(3.968)	(1.455)	(390)	(216)	(4.843)	(10.872)
100% depreciados	2.345	1.961	1.163	15	-	5.484
Depreciação em 31/12/2017	(9.007)	(4.115)	(2.491)	(895)	(11.075)	(27.583)
Saldo em 31/12/2017	12.476	4.791	862	1.834	21.861	41.824

Custo	Controladora					
	Hardware	Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Formas	Total
Saldo em 31/12/2017	21.483	8.906	3.353	2.729	32.936	69.407
Adições	1.136	1.510	530	280	7.724	11.180
Baixas	-	(215)	-	-	-	(215)
Custo em 31/12/2018	22.619	10.201	3.883	3.009	40.660	80.372
Depreciação						
Saldo em 31/12/2017	(9.007)	(3.809)	(2.492)	(895)	(11.380)	(27.583)
Adições	(3.719)	(3.935)	(234)	(285)	(7.551)	(15.724)
Baixas	-	116	-	-	-	116
Depreciação em 31/12/2018	(12.726)	(7.628)	(2.726)	(1.180)	(18.931)	(43.191)
Saldo em 31/12/2018	9.893	2.573	1.157	1.829	21.729	37.181

Custo	Consolidado					
	Hardware	Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Formas	Total
Saldo em 31/12/2016	18.662	9.338	4.239	1.450	18.681	52.370
Adições	5.166	1.529	353	1.294	14.255	22.597
Baixas	-	-	(76)	-	-	(76)
100% Depreciados	(2.345)	(1.961)	(1.163)	(15)	-	(5.484)
Custo em 31/12/2017	21.483	8.906	3.353	2.729	32.936	69.407
Depreciação						
Saldo em 31/12/2016	(7.384)	(4.315)	(3.297)	(694)	(6.537)	(22.227)
Adições	(3.968)	(1.455)	(396)	(216)	(4.843)	(10.878)
Baixas	-	-	38	-	-	38
100% Depreciados	2.345	1.961	1.163	15	-	5.484
Depreciação em 31/12/2017	(9.007)	(3.809)	(2.492)	(895)	(11.380)	(27.583)
Saldo em 31/12/2017	12.476	5.097	861	1.834	21.556	41.824

Custo	Consolidado					
	Hardware	Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	Móveis e utensílios	Máquinas e equipamentos	Formas	Total
Saldo em 31/12/2017	21.483	8.906	3.353	2.729	32.936	69.407
Adições	1.136	1.510	661	280	9.583	13.170
Baixas	-	(215)	-	-	-	(215)
Custo em 31/12/2018	22.619	10.201	4.014	3.009	42.519	82.362
Depreciação						
Saldo em 31/12/2017	(9.007)	(3.809)	(2.492)	(895)	(11.380)	(27.583)
Adições	(3.719)	(3.935)	(243)	(285)	(7.695)	(15.877)
Baixas	-	116	-	-	-	116
Depreciação em 31/12/2018	(12.726)	(7.628)	(2.735)	(1.180)	(19.075)	(43.344)
Saldo em 31/12/2018	9.893	2.573	1.279	1.829	23.444	39.018

11. INTANGÍVEL

	Controladora/Consolidado					
	31/12/2016					31/12/2017
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	29.165	12.088	(1.083)	-	(3.273)	36.897
Software – Amortização	(11.865)	156	-	(6.817)	3.273	(15.253)
Outros	565	109	-	(674)	-	-
	17.865	12.353	(1.083)	(7.491)	-	21.644

	Controladora/Consolidado			
	31/12/2017			31/12/2018
	Saldo	Adições	Amortizações	Saldo
Software – Custo	36.897	12.675	-	49.572
Software – Amortização	(15.253)	-	(8.253)	(23.506)
	21.644	12.675	(8.253)	26.066

Referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos conforme sua vida útil econômica (20% ao ano).

Para os ativos intangíveis com vida definida, a amortização ao longo de sua vida útil econômica, os quais são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social.

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	04/2018 a 12/2022	TR + 8,30% a.a.	15.639	22.064	103.317	92.395
Cédula de Crédito Bancário - CCB	04/2018 a 06/2019	CDI + 4,25% a.a.	-	15.934	-	20.126
		Variação INCC-DI	-	-	1.465	3.642
Total			15.639	37.998	104.782	116.163
Circulante			993	17.315	6.744	31.033
Não circulante			14.646	20.683	98.038	85.130

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	17.315	-	31.033
2019	993	8.037	6.744	30.805
2020	5.277	9.562	36.787	38.290
2021	6.848	3.084	45.803	16.035
2022 em diante	2.521	-	15.448	-
	15.639	37.998	104.782	116.163

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos são capitalizadas ao custo de cada construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, conforme demonstrado a seguir. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 7,78% em 31 de dezembro de 2018 (8,30% em 31 de dezembro de 2017).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Total dos encargos financeiros no exercício	27.859	9.623	44.391	23.990
Encargos financeiros capitalizados	(3.596)	(1.232)	(19.990)	(15.732)
Despesas financeiras (Nota 24)	24.263	8.391	24.401	8.258
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial	7.357	12.845	28.394	42.802
Encargos financeiros capitalizados	3.596	1.232	19.990	15.732
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(5.501)	(6.720)	(24.679)	(30.140)
Saldo final	5.452	7.357	23.705	28.394

13. DEBÊNTURES

Tipo de operação	Vencimento	Remuneração anual	Custos de transação		Controladora/Consolidado	
			Apropriados	Incorrido	31/12/2018	31/12/2017
Debêntures(a)	Janeiro de 2021	CDI + 0,90%	4.236	(9.058)	285.066	154.002
Debêntures (b)	Setembro de 2023	CDI + 1,75%	50	(754)	152.643	-
Total debêntures					437.709	154.002

	Controlada / Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Circulante		
Debêntures	3.344	-
Não circulante		
Debêntures	439.891	160.071
Custos de transação	(5.526)	(6.069)
	<u>437.709</u>	<u>154.002</u>

- a) Em 06 de setembro de 2017, a Companhia lançou a 3ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, com vencimento em 15 de janeiro de 2021, em lote único no valor total de R\$270.000. As debêntures estão securitizadas através de cédulas de crédito imobiliário emitido pela Ares Serviços Imobiliários Ltda. e lastreia o CRI de emissão da Apice Securitizadora S/A.

Os recursos obtidos pela captação serão utilizados exclusivamente para empreendimentos imobiliários com foco específico em segmento popular.

A Companhia possui cláusulas restritivas que restringem algumas tomadas de decisões, como a emissão de dívida e poder de requerer o vencimento antecipado ou refinanciamento de empréstimos se a companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

O índice requerido por essa cláusula restritiva em 31 de dezembro de 2018 está apresentado a seguir:

	31/12/2018	31/12/2017
O índice de alavancagem líquida, calculado pelo total de dívida financeira líquida menos SFH dividido pelo patrimônio líquido, não deve exceder a 50% (Nota 21.c).	-34,15%	-27,09%

- b) Em 10 de Setembro de 2018, a Companhia lançou a 4ª emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, de série única no valor total de R\$ 150.000. Os recursos obtidos serão destinados para a gestão ordinária, incluindo reforço de capital de giro e incremento da estrutura de capital. Abaixo cronograma de vencimentos:

- i) Pagamento de Principal: 33,30% em setembro/2021; 33,30% em setembro de 2022; e 33,40% em setembro de 2023; e.
- ii) Juros semestrais;

A Companhia possui cláusulas restritivas que limitam algumas tomadas de decisões, como a emissão de dívida e poder de requerer o vencimento antecipado ou refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

O índice requerido por essa cláusula restritiva em 31 de dezembro de 2018 está apresentado a seguir:

	31/12/2018	31/12/2017
O índice de alavancagem líquida, calculado pelo total de dívida financeira líquida menos SFH dividido pelo patrimônio líquido, não deve exceder a 15% (Nota 21.c).	-34,15%	-

14. SALÁRIOS, ENCARGOS SOCIAIS E PARTICIPAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Salários e encargos sociais	3.627	2.472	9.643	7.652
Provisões trabalhistas	2.418	2.480	16.407	13.941
Participações de empregados (a)	6.135	4.980	18.974	15.402
	<u>12.180</u>	<u>9.932</u>	<u>45.024</u>	<u>36.995</u>

- (a) A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia. Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

15. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Obrigações por compra de imóveis	12.013	14.848	515.915	325.784
Adiantamentos de clientes	1.181	218	1.842	979
Permuta física - terrenos	1.862	1.921	101.785	118.037
	<u>15.056</u>	<u>16.987</u>	<u>619.542</u>	<u>444.800</u>
Circulante	10.641	5.980	258.240	204.661
Não circulante	4.415	11.007	361.302	240.139

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	5.980	-	204.661
2019	10.641	6.726	258.240	118.388
2020	2.816	4.281	160.257	47.458
2021	1.599	-	88.309	74.293
2022 em diante	-	-	112.736	-
	<u>15.056</u>	<u>16.987</u>	<u>619.542</u>	<u>444.800</u>

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	200.292	103.363	227.866	122.630
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	34%	34%	34%	34%
	(68.099)	(35.143)	(77.474)	(41.694)
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido/RET	-	-	75.507	30.298
Outras diferenças permanentes	(3.866)	(1.510)	(4.318)	(1.057)
Direitos fiscais não reconhecidos	(20.664)	(14.061)	(27.106)	(19.734)
Resultado com equivalência	93.318	62.349	210	(379)
Créditos fiscais reconhecidos -PERT	-	3.323	-	3.323
Créditos fiscais utilizados na base dos impostos diferidos	-	-	-	14.662
Outras adições e exclusões	(689)	(11.635)	6.661	(3.413)
Despesas (Receitas) com imposto de renda e contribuição social	-	3.323	(26.520)	(17.994)
Despesas (Receitas) de imposto corrente	-	-	(24.641)	(27.053)
Despesas (Receitas) de imposto diferido	-	3.323	(1.879)	9.059

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Ativo				
Prejuízos fiscais e bases negativas	253.551	244.208	261.621	244.208
Provisões para perdas sobre contas a receber	20.935	19.007	23.467	21.306
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	2.948	6.058	3.047	5.846
Demais provisões	5.898	6.617	10.708	10.985
Provisões para demandas judiciais	20.439	18.442	21.604	19.848
Diferenças temporárias – CPC	10.431	1.557	10.745	2.312
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	1.944	2.077	2.561	2.423
Direitos fiscais não reconhecidos	(300.286)	(279.622)	(312.400)	(285.294)
Subtotal	15.860	18.344	21.353	21.634
Passivo				
Tributação de receita entre regime de caixa e competência	(15.860)	(15.021)	(21.353)	(18.311)
IR e CS Diferidos (Patrimônio de afetação - RET)	-	-	(7.833)	(5.851)
Subtotal	(15.860)	(15.021)	(29.186)	(24.162)
Contabilizados na rubrica tributos diferidos (Passivo)	-	-	(7.833)	(5.851)
Contabilizados na rubrica tributos diferidos (Ativo)	-	3.323	-	3.323

A Companhia tem prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social não contabilizadas a compensar com 30% dos lucros tributários anuais, sem prazo para prescrição, nos seguintes montantes:

Descrição	Controladora					
	31/12/2018			31/12/2017		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	745.738	745.738	-	718.259	718.259	-
Crédito fiscal (25%,9%)	186.435	67.116	253.551	179.565	64.643	244.208
Crédito fiscal reconhecido (PERT)	-	-	-	(2.443)	(880)	(3.323)
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	186.435	67.116	253.551	177.122	63.763	240.885

Descrição	Consolidado					
	31/12/2018			31/12/2017		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	769.473	769.473	-	718.259	718.259	-
Crédito fiscal (25%,9%)	192.368	69.253	261.621	179.565	64.643	244.208
Crédito fiscal reconhecido	-	-	-	(2.443)	(880)	(3.323)
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	192.368	69.253	261.621	177.122	63.763	240.885

O saldo de prejuízos e bases negativas não foram contabilizados devido a não termos perspectiva de lucro tributável (lucro real) na Companhia e em seu Grupo.

17. PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS E COMPROMISSOS

17.1 Provisões para demandas judiciais

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Controladora			
	Processos cíveis(a)	Processos Trabalhistas	Outros (b)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	19.168	9.465	32	28.665
Adições (Nota 23)	57.091	8.897	55	66.043
Baixas/transferências (Nota 23)	(32.308)	(8.121)	(39)	(40.468)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	43.951	10.241	48	54.240
Adições (Nota 23)	16.831	5.114	10.909	32.854
Baixas/transferências (Nota 23)	(21.840)	(5.094)	(44)	(26.978)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	38.942	10.261	10.913	60.116
Circulante	19.498	5.137	5.465	30.100
Não circulante	19.444	5.124	5.448	30.016

	Consolidado			
	Processos cíveis(a)	Processos Trabalhistas	Outros(b)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	30.341	14.303	306	44.950
Adições (Nota 23)	60.142	8.919	55	69.116
Baixas/transferências (Nota 23)	(38.880)	(12.126)	(55)	(51.061)
Aquisição de controle de investidas	(36)	70	-	34
Saldo em 31 de dezembro de 2017	51.567	11.166	306	63.039
Adições (Nota 23)	18.618	6.065	10.909	35.592
Baixas (Nota 23)	(27.209)	(5.906)	(44)	(33.159)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	42.976	11.325	11.171	65.472
Circulante	21.518	5.670	5.594	32.782
Não circulante	21.458	5.655	5.577	32.690

- (a) São processos atribuíveis em sua maior parte os projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras) da Companhia; e
- (b) No ano de 2018 foi reconhecido provisão referente a um processo tributário referente aos impostos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) de 2011 de uma de suas controladas, essa causa era classificada como possível.

17.2 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo no montante abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Processos cíveis	21.430	20.117	21.993	20.489
Processos ambientais	87	87	89	88
Processos tributários	3.719	3.447	3.817	3.512
Processos trabalhistas	4.988	6.153	5.120	6.266
	30.224	29.804	31.019	30.355
Circulante	10.705	10.557	10.987	10.752
Não Circulante	19.519	19.247	20.032	19.603

17.3 Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2018, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas, tributários e ambientais. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$320.499 (R\$529.120 em 31 de dezembro de 2017), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se à revisão dos valores envolvidos, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Processos cíveis (a)	225.284	309.014
Processos tributários (b)	78.567	206.933
Processos trabalhistas	14.746	11.317
Processos ambientais	1.902	1.856
	<u>320.499</u>	<u>529.120</u>

- (a) A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2018, de processos e riscos cíveis e com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$225.284, atribuídos em sua grande parte à projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras). Em agosto de 2018 a Companhia celebrou acordo relativo a um processo em que era estimado em cerca de R\$100 milhões que foi liquidado pelo valor de R\$5,7 milhões, com consequente encerramento definitivo do processo. Esse valor foi provisionado em julho de 2018.
- (b) A Companhia havia recebido auto de infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual se discute a base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS para o exercício fiscal de 2010. Foi apresentada impugnação no prazo legal, a qual foi dado parcial provimento em 31 de março de 2017, pela primeira instância administrativa, para redução da multa de ofício e abatimento dos valores recolhidos a título de COFINS e de contribuição para o PIS. Da referida decisão a Companhia apresentou ao órgão competente (CARF) recurso administrativo. Em 24 de janeiro de 2019, houve a decisão do recurso, pelo qual, vale destacar os seguintes pontos: obtenção da redução da multa de ofício; abatimento dos valores recolhidos; decadência dos períodos de janeiro a setembro de 2010. Depois da decisão a probabilidade de perda desta discussão foi considerada "possível" pelos advogados responsáveis, reduzindo substancialmente o contingenciamento possível para essa causa (de R\$206.933 milhões para R\$78.567 milhões em 2018).

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

18.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2018 o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$1.095.511, representado por 52.172.123 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2017 era de R\$1.094.171 representado por 54.035.100 ações ordinárias sem valor nominal).

Em 13 de agosto de 2018 o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital no valor de R\$1.658 em razão da subscrição de 137.023 novas ações ordinárias do plano de opções de compra de 2014.

Em 06 de dezembro de 2018 o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 2 milhões de ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria.

Capital social em 2017	1.094.171
(-) Gastos com emissão de ações	(318)
Aumento de capital	1.658
Capital social em 2018	1.095.511

18.2 Benefícios a empregados

a) Programa de opção de compra de ações

A Companhia possui cinco programas de opção de compra de ações ordinárias, lançado desde 2014 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (administradores e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito de adquirir ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre três e dez anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentadas a seguir:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opção em circulação no início do exercício	5.479.451	6,74	5.489.848	6,53
Opções canceladas	-	-	(162.079)	4,78
Opções outorgadas	-	-	190.102	12,84
Opções exercidas	(152.853)	9,42	(38.420)	4,78
Opções em circulação no final do exercício	5.326.598	6,74	5.479.451	6,74

O valor justo das opções outorgadas em 2014 a 2017 foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Data da outorga	Preço do exercício	Média ponderada	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (anos)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
11/08/2014	6,63	6,52	31,02%	0,22 anos	11,66% a 11,81%
12/11/2014	6,63	6,55	31,30%	0,20 anos	12,77% a 12,84%
09/05/2016	6,86	6,83	26,70%	2,01 anos	12,67% a 12,77%
10/04/2017	8,13	8,13	24,65%	2,95 anos	9,69% a 10,07%
02/10/2017	14,73	14,73	24,84%	-	9,52% a 9,88%
02/10/2017	24,25	24,25	24,84%	-	9,71% a 10,11%

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

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

A Companhia revisou a quantidade dos instrumentos outorgados que estarão em “Vesting” durante os períodos de 2018 a 2023, gerando R\$ 9.092 de despesas.

Número de opções	Opções em circulação		Número de opções	Opções exercíveis	
	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)		Média ponderada do preço do exercício (R\$)	
5.326.598	1,34	6,74	1.026.716	13,16	

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$13.774 (R\$2.433 em 31 de dezembro de 2017) que estão apresentadas na Nota 23.

b) Plano de opções de compra de ações restritas

Em 13 de agosto de 2018 o Conselho de Administração da Companhia, em Assembléia Geral Extraordinária, aprovou o Plano e a consecutiva outorga de 652.500 opções de Ações Restritas, para diretores estatutários, conselheiros e executivos-chave da Companhia. O Plano está limitado ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 5% do capital social da Companhia.

O plano tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle.

As ações restritas outorgadas conferem aos seus titulares (administradores, conselheiros e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Companhia, após período de 2 a 3 anos. Para os administradores e empregados às quantidades outorgadas dependerá das metas atingidas estabelecidas pelo Conselho e podem variar de 0% a 150%.

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

	31/12/2018	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opção em circulação no início do exercício	-	-
Opções canceladas	-	-
Opções outorgadas	652.500	22,35
Opções exercidas	-	-
Opções em circulação no final do exercício	652.500	22,35

O valor justo das ações restritas foi estimado com base no modelo de valorização de opções Monte Carlo, podendo variar de acordo com os atingimentos das metas, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Data da outorga	Preço do exercício	Média ponderada	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (anos)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
13/08/2018	22,35	22,35	29,52%	2 a 3 anos	10,01%
(*) A volatilidade foi determinada com base na cotação histórica das ações da Companhia					
(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.					

Opções em circulação	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)
457.500	3 anos
195.000	1 mês

O total de despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$4.600 que estão apresentados na Nota 23.

18.3 Ações em tesouraria

Em 5 de abril de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Programa de Recompra de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento e/ou para fazer frente ao “Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia”, limitado a 5.398.206 (cinco milhões, trezentas e noventa e oito mil, duzentas e seis) de ações ordinárias da Companhia. Programa encerrado em 13 de agosto de 2018, e foram adquiridas 4.489.300 ações.

Em 8 de novembro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Programa de Recompra de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento e/ou para fazer frente ao “Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia”, limitado a 5.408.832 (cinco milhões, quatrocentas e oito mil, oitocentos e trinta e duas) de ações ordinárias da Companhia. Este programa vigorará até 08 de novembro de 2019, e foram adquiridas 1.198.900 ações.

	Quantidade (milhares)	Custo Médio R\$	Custo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	-	-	-
Recompra de ações	5.688	25,00	142.256
Cancelamento de Ações (Nota 18.1)	(2.000)	25,68	(51.367)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	3.688	24,64	90.889

Em 28 de dezembro de 2018 o valor de mercado das ações em tesouraria era de R\$ 118.354.

18.4. Destinação do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações: (a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, do art. 193, da Lei nº 6.404/76; (b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a letra “a” deste artigo e ajustado na forma do art. 202, da Lei nº 6.404/76, destinar-se-á 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas. Abaixo cálculo:

Cálculo	Valores
Lucro líquido 2018	200.292
Destinações:	
(-) Absorção de prejuízos acumulados	(38.913)
(-) Reserva legal	(8.069)
Base para dividendo	153.310
Dividendo mínimo obrigatório 25%	38.327
(-) Pagamentos em 2018	(24.989)
Saldo a pagar	13.338

18.5 Reserva de retenção de lucros

O saldo dessa reserva (R\$114.983) é o valor remanescente após a alocação dos lucros do ano, sua destinação ocorre após a deliberação do Conselho de Administração na Assembleia Geral Ordinária, na aprovação das contas do exercício.

19. SEGUROS

O grupo mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2018:

Modalidade seguro (em vigência)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	2.203.376
Responsabilidade civil (<i>Directors and Officers - D&O</i>) - (*)	50.000
(*) A vigência da apólice de responsabilidade civil de administradores compreende o período de 25 de fevereiro de 2019 renovada até 25 de fevereiro de 2020 pela Companhia.	
Modalidade seguro (vigências futuras)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigências a partir de 01/2019 a 01/2027)	55.546

20. LUCRO POR AÇÃO

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação básico e diluído.

	31/12/2018	31/12/2017
Numerador básico		
Lucro não distribuído	200.292	106.686
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	200.292	106.686
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	51.324	54.003
Lucro básico por ação em Reais	3,90250	1,97556
Numerador diluído		
Lucro não distribuído	200.292	106.686
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	200.292	106.686
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	51.324	54.003
Opções de ações	4.650	3.728
Lucro diluído por ação em Reais	3,57830	1,84798

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia não mantém operações com instrumentos financeiros derivativos.

(iii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iv) Risco de liquidez

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

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

A maioria dos financiamentos da Companhia são realizados com a Caixa Econômica Federal por meio do crédito associativo, programa Minha Casa Minha Vida e repasses ao final da obra.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Controladora				Total
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	De 4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	17.315	17.599	3.084	-	37.998
Debêntures (Nota 13)	-	-	154.002	-	154.002
Fornecedores	5.699	-	-	-	5.699
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	4.059	11.007	-	-	15.066
Mútuos a pagar (Nota 7.1)	-	-	-	15.860	15.860
	27.073	28.606	157.086	15.860	228.625

	Controladora				
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	De 4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	993	12.125	2.521	-	15.639
Debêntures (Nota 13)	3.344	434.365	-	-	437.709
Fornecedores	6.381	-	-	-	6.381
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	8.779	4.415	-	-	13.194
	19.497	450.905	2.521	-	472.923
	Consolidado				
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	De 4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	31.033	69.095	16.035	-	116.163
Debêntures (Nota 13)	-	-	154.002	-	154.002
Fornecedores	22.749	-	-	-	22.749
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	86.624	165.846	74.293	-	326.763
Mútuos a pagar (Nota 7.1)	-	-	-	15.860	15.860
	140.406	234.941	244.330	15.860	635.537
	Consolidado				
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	De 4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	6.744	82.590	15.448	-	104.782
Debêntures (Nota 13)	3.344	434.365	-	-	437.709
Fornecedores	21.449	-	-	-	21.449
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	211.771	268.479	30.725	6.782	517.757
	243.308	785.434	46.173	6.782	1.081.697

(v) Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
Em 31 de dezembro de 2017	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	280.327	-	129.957	328.389	-

	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
Em 31 de dezembro de 2018	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	425.164	172.611	-	549.135	272.137	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2, nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(b) Valor justo dos instrumentos financeiros

(i) Cálculo do valor justo

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

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

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

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os quais estão classificados no Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

Categorias	Controladora			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)				
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)				
Certificado de depósitos bancários				
Certificado de depósitos bancários				
LFT e LTN				
Títulos Privados				
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos)				
Operações compromissadas				
Operações compromissadas				
Aplicações financeiras restritas				
Recebíveis de clientes (Nota 5)				
Mútuos a receber (Nota 7.1)				
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)				
Debêntures (Nota 13)				
Fornecedores				
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente				
Mútuos a pagar (Nota 7.1)				

		Consolidado			
		31/12/2018		31/12/2017	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	Custo Amortizado	34.287	34.287	39.377	39.377
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)		821.272	821.272	458.346	458.346
Certificado de depósitos bancários	Custo Amortizado	1.149	1.149	-	-
	Valor Justo por meio do Resultado*	20.940	20.940	4.209	4.209
Certificado de depósitos bancários					
	Valor Justo por meio do Resultado*	549.135	549.135	326.468	326.468
LFT e LTN					
	Valor Justo por meio do Resultado*	115.873	115.873	-	-
Titulos Privados					
	Valor Justo por meio do Resultado*	19.008	19.008	-	-
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos)	Custo Amortizado	34	34	-	-
Operações compromissadas					
	Valor Justo por meio do Resultado*	-	-	7.828	7.828
Operações compromissadas					
	Valor Justo por meio do Resultado*	113.428	113.428	118.123	118.123
Aplicações financeiras restritas					
	Valor Justo por meio do Resultado*	1.705	1.705	1.718	1.718
Fundos de investimento	Custo Amortizado	475.696	475.696	396.841	396.841
Recebíveis de clientes (Nota 5)	Custo Amortizado	34.513	34.513	33.837	33.837
Mútuos a receber (Nota 7.1)					
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	Custo Amortizado	104.782	105.348	116.163	115.114
Debêntures (Nota 13)	Custo Amortizado	437.709	441.138	154.002	163.733
Fornecedores	Custo Amortizado	21.449	21.449	22.749	22.749
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente	Custo Amortizado	517.757	517.757	326.763	326.763
Mútuos a pagar (Nota 7.1)	Custo Amortizado	-	-	15.860	15.860

* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial.

(ii) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures em vigor, com cláusulas restritivas ("*covenants*"), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas restritivas estão sendo atendidas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios (Nota 12 e 13).

(c) Gestão do capital social

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

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

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras caucionadas).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	15.639	37.998	104.782	116.163
Debêntures (Nota 13)	437.709	154.002	437.709	154.002
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(609.449)	(299.807)	(855.559)	(497.723)
Dívida líquida	(156.101)	(107.807)	(313.068)	(227.558)
Patrimônio líquido	1.197.673	1.158.692	1.203.774	1.163.739
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.041.572	1.050.885	890.706	936.181

(d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI;
- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR);
- c) Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2018, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 6,40%, Taxa Referencial 0%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 3,78%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 4,21%.

Os cenários considerados foram:

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2018:

Operação	Risco	Cenário consolidado					
		III	II	I	I	II	III
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	25.001	12.500	5.000	(5.000)	(12.500)	(25.001)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(13.330)	(6.665)	(2.666)	2.666	6.665	13.330
Efeito líquido da variação do CDI		11.671	5.835	2.334	(2.334)	(5.835)	(11.671)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	8.700	4.350	1.740	(1.740)	(4.350)	(8.700)
Cédula de Crédito Bancário – CCB	Alta/queda do INCC	(27)	(13)	(5)	5	13	27
Efeito líquido da variação do INCC		8.673	4.337	1.735	(1.735)	(4.337)	(8.673)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	4.961	2.480	992	(992)	(2.480)	(4.961)

22. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	328.662	273.086	1.746.577	1.420.369
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos (Nota 5)	(8.364)	4.828	(31.471)	(19.421)
(Constituição) reversão de distratos (Nota 5)	4.026	32.881	6.562	24.084
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(11.881)	(32.805)	(40.414)	(67.128)
Receita líquida	312.443	277.990	1.681.254	1.357.904

23. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção (a)	(167.188)	(93.710)	(795.109)	(600.036)
Custo de terrenos	(16.812)	(31.395)	(175.679)	(159.423)
Custo de incorporação	(20.333)	(17.914)	(81.632)	(76.643)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(5.501)	(6.720)	(24.679)	(30.140)
Manutenção/garantia	(10.161)	(8.298)	(11.812)	(7.063)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 6)	(4.247)	(24.967)	(6.513)	(15.982)
	<u>(224.242)</u>	<u>(183.004)</u>	<u>(1.095.424)</u>	<u>(889.287)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com marketing de produto	(7.933)	(8.796)	(49.580)	(52.430)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(14.125)	(13.031)	(88.283)	(77.676)
Custo de vendas	(9.211)	(8.670)	(57.569)	(51.678)
Custo de repasse	(2.485)	(1.657)	(15.533)	(9.878)
Custo de registro	(624)	(579)	(3.899)	(3.453)
Corretagem	(1.805)	(2.125)	(11.282)	(12.667)
Despesas com gerenciamento de clientes (CRM)	(339)	(311)	(2.117)	(1.856)
Outras despesas com vendas	(850)	(823)	(5.308)	(4.911)
	<u>(23.247)</u>	<u>(22.961)</u>	<u>(145.288)</u>	<u>(136.873)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(11.471)	(8.954)	(54.706)	(44.693)
Despesas com benefícios a empregados	(1.040)	(847)	(4.961)	(4.227)
Despesas com viagens e utilidades	(322)	(253)	(1.534)	(1.265)
Despesas com serviços prestados	(2.774)	(3.404)	(13.232)	(16.972)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.253)	(988)	(5.976)	(4.931)
Despesas com informática	(101)	(126)	(546)	(630)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.2)	(18.374)	(2.433)	(18.374)	(2.433)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 25.2)	(8.619)	(10.947)	(22.196)	(18.452)
Outras despesas gerais e administrativas	(487)	(311)	(2.321)	(1.552)
	<u>(44.441)</u>	<u>(28.263)</u>	<u>(123.846)</u>	<u>(95.155)</u>
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Depreciação e amortização	(16.310)	(13.520)	(16.319)	(13.488)
Despesas com pagamentos de demandas judiciais	(51.482)	(32.517)	(51.485)	(33.739)
Provisões / Reversões para demandas judiciais (Nota 17)	(5.876)	(25.575)	(2.443)	(18.055)
Outras receitas/(despesas) (b)	(22.397)	(45.780)	(27.707)	(46.705)
	<u>(96.065)</u>	<u>(117.392)</u>	<u>(97.954)</u>	<u>(111.987)</u>

- (a) No terceiro trimestre ocorreu a descontinuidade da terceira e última fase do projeto de legado Mirante do Lago em Belém (PA), que gerou impacto de R\$ 18 milhões no resultado. Tal efeito refere-se aos custos incorridos com legalização, infraestrutura e rateio das áreas comuns do terreno.
- (b) Em março de 2017 foi adquirido o controle das Empresas FIT 03, FIT 11 e FIT 34, ocasionado uma perda de R\$11.309 que foram quitados por compensação de contratos de mútuos.

24. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	27.617	10.155	33.200	15.327
Receita financeira sobre contrato de mútuo	-	116	-	132
Outras receitas financeiras	2.886	6.063	9.683	12.687
Total de receitas financeiras(líquida de PIS/COFINS)	<u>30.503</u>	<u>16.334</u>	<u>42.883</u>	<u>28.146</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(24.263)	(8.391)	(24.401)	(8.258)
Despesa financeira sobre o contrato de mútuo	-	(2.220)	(2.813)	(2.220)
Despesas bancárias	(1.163)	(1.140)	(5.442)	(4.383)
Outras despesas financeiras	(3.698)	(10.968)	(1.721)	(14.142)
	<u>(29.124)</u>	<u>(22.719)</u>	<u>(34.377)</u>	<u>(29.003)</u>
Resultado financeiro	<u>1.379</u>	<u>(6.385)</u>	<u>8.506</u>	<u>(857)</u>

25. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

25.1 Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	6	10	16
Remuneração fixa do exercício	1.403	6.944	8.347
Salário/pró-labore	1.169	5.148	6.317
Benefícios diretos e indiretos	-	766	766
Outros (INSS)	234	1.030	1.264
Valor mensal da remuneração	117	579	696
Remuneração variável do exercício	-	6.792	6.792
Participação nos lucros e resultados (Nota 25.2)	-	4.547	4.547
Remuneração baseada em ações	-	2.245	2.245
Total da remuneração do exercício (em R\$)	1.403	13.736	15.139

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Número de membros	7	11	18
Remuneração fixa do exercício	2.544	8.123	10.667
Salário/pró-labore	2.120	6.046	8.166
Benefícios diretos e indiretos	-	868	868
Outros (INSS)	424	1.209	1.633
Valor mensal da remuneração	212	677	889
Remuneração variável do exercício	2.456	17.186	19.642
Participação nos lucros e resultados (Nota 25.2)	-	5.717	5.717
Remuneração baseada em ações	2.456	11.469	13.925
Total da remuneração do exercício	5.000	25.309	30.309

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2018 foi fixada no limite de até R\$35.313, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 26 de abril de 2018.

25.2 Participação nos lucros e resultados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$8.619 na controladora (R\$10.947 na controladora em 31 de dezembro de 2017) e R\$22.196 no consolidado (R\$18.452 no consolidado em 31 de dezembro de 2017).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Diretoria Executiva	5.717	4.547	5.717	4.547
Demais colaboradores	2.902	6.400	16.479	13.905
	8.619	10.947	22.196	18.452

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia analisa 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 e região.

Como consequência, devido ao fato da Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido no CPC 22.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

27. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SEP 02/2018, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes". A Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2018:

27.1 Resultado a Apropriar de empreendimentos em construção:

	Consolidado 31/12/2018
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	1.383.134
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	880.618
1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b)	502.516
(ii) Receita Indenização por distratos	88
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita (b)	5.068
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	2.521
(-) Ajuste em contas a receber de clientes	(2.370)
(-) Receita Indenização por distratos	(30)
	121
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	812.451
Custo incorrido líquido	
(b) - (-) Custos de construção Incorridos	(528.565)
Encargos financeiros apropriados	(11.548)
(c) - Distratos - custos de construção	1.470
Distratos - encargos financeiros	38
	(538.605)
2i) Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	285.356
Resultado a apropriar(1i-2i)	217.160
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	408.764
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(146.638)
Encargos financeiros apropriados	(2.327)
	(148.965)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	262.126

a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.

b) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.

27.2 Resultado a Apropriar de empreendimentos em clausula suspensiva:

	Consolidado 31/12/2018
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Receita de vendas contratadas	44.227
Receita de vendas a apropriar	44.227
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	23.070
Custo incorrido líquido	
(-) Custos de construção incorridos	(5.053)
Encargos financeiros apropriados	(26)
	(5.079)
Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros)	23.070
(iii) Adiantamentos de clientes	599
(iv) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	172.269
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção Incorridos	(37.200)
Encargos financeiros apropriados	(466)
	(37.666)
Custo Orçado a Apropriar em Estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	135.069

Em 31 de dezembro de 2018, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 63,41%.

28. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CONCILIAÇÃO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO.

a) Transações não caixa:

As principais transações de investimento e financiamento que não envolveram caixa e equivalente de caixa (controladora e consolidado) em contrapartida de partes relacionadas consideradas para fins de elaboração da demonstração de fluxo de caixa foram:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Aquisição de controle (Nota 9)	-	-	-	(68.888)
Aquisição de participação (Nota 9)	-	11.757	-	-
Redução de capital (Nota 9)	(26.339)	(623.577)	(26.339)	(12.353)
Integralização de capital (Nota 9)	-	92.895	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 9)	(11.425)	(65.671)	(592)	-
Dividendos (Nota 9)	(185.719)	-	-	-

b) Conciliação das atividades de financiamento:

	Controladora						
	Transações que afetam o caixa				Transações que não afetam o caixa		
	Saldo inicial 31/12/2016	Novos	Pagto juros (a)	Pagto principal	Juros e correção monetária	Compensação de partes relacionadas / investimento/ provisões	Saldo final 31/12/2017
Empréstimos (Nota 12 e 13)	44.906	258.610	(7.324)	(113.103)	8.911	-	192.000
Operações com mútuos com partes relacionadas ativo (Nota 7.1)	(47.044)	(524)	-	-	(116)	4.548	(43.136)
Operações com mútuos com partes relacionadas passivo (Nota 7.1)	50.599	2.437	-	-	2.220	(39.396)	15.860
Total	48.461	260.523	(7.324)	(113.103)	11.015	(34.848)	164.724

	Controladora						
	Transações que afetam o caixa				Transações que não afetam o caixa		
	Saldo inicial 31/12/2017	Novos	Pagto juros (a)	Pagto principal	Juros e correção monetária	Compensação de partes relacionadas / investimento / provisões	Saldo final 31/12/2018
Empréstimos (Nota 12 e 13)	192.000	322.894	(1.845)	(84.555)	24.854	-	453.348
Operações com mútuos com partes relacionadas ativo (Nota 7.1)	(43.136)	(676)	-	-	-	-	(43.812)
Operações com mútuos com partes relacionadas passivo (Nota 7.1)	15.860	-	-	-	-	(15.860)	-
Dividendos (Nota 18.4)	-	-	-	(24.989)	-	38.327	13.338
Total	164.724	322.218	(1.845)	(109.555)	24.854	22.478	422.874
	Consolidado						
	Transações que afetam o caixa				Transações que não afetam o caixa		
	Saldo inicial 31/12/2016	Novos	Pagto juros (a)	Pagto principal	Juros e correção monetária	Compensação de partes relacionadas / investimento / provisões	Saldo final 31/12/2017
Empréstimos (Nota 12 e 13)	134.994	549.630	(14.177)	(417.054)	16.772	-	270.165
Operações com mútuos com partes relacionadas ativo (Nota 7.1)	(37.745)	(508)	-	-	(132)	4.548	(33.837)
Operações com mútuos com partes relacionadas passivo (Nota 7.1)	50.599	2.437	-	-	2.220	(39.396)	15.860
Total	147.848	551.559	(14.177)	(417.054)	18.860	(34.848)	252.188
	Consolidado						
	Transações que afetam o caixa				Transações que não afetam o caixa		
	Saldo inicial 31/12/2017	Novos	Pagto juros (a)	Pagto principal	Juros e correção monetária	Compensação de partes relacionadas / investimento / provisões	Saldo final 31/12/2018
Empréstimos (Nota 12 e 13)	270.165	676.135	(8.838)	(426.953)	31.982	-	542.491
Operações com mútuos com partes relacionadas ativo (Nota 7.1)	(33.837)	(676)	-	-	-	-	(34.513)
Operações com mútuos com partes relacionadas passivo (Nota 7.1)	15.860	-	-	-	-	(15.860)	-
Dividendos (Nota 18.4)	-	-	-	(24.989)	-	38.327	13.338
Total	252.188	675.459	(8.838)	(451.953)	31.982	22.478	521.316

(a) Os juros pagos e recebidos são apresentados como atividade de financiamentos por entender que essa classificação está alinhada com seu modelo de negócio.