

TECNISA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Tecnisa S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, São Paulo - SP, Brasil, e listada na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Mercadorias e Futuros, no seguimento do Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes a incorporação e a construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Base de elaboração

As principais práticas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras (controladora e consolidado) foram aplicadas de modo consistente às práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, respectivamente, ora reapresentadas.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC. As informações contábeis individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e em coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação societária brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“*International Financial Reporting Standards - IFRSs*”), que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da Controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicas do CPC e estão em conformidade com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluindo a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem de conclusão - POC).

b) Base de apresentação

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a Diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes sobre essas demonstrações financeiras.

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas, e compreendem as informações contábeis da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 10.b).

As práticas contábeis são aplicadas de forma consistente em todas as sociedades consolidadas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de acionistas não controladores.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem recursos em caixa, saldos positivos em conta-corrente movimento, aplicações financeiras com vencimento em no máximo 90 dias da data de aplicação, com liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos.

As aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa são classificadas na categoria “Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

3.2. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários podem receber a classificação de “Empréstimos e recebíveis” e estão demonstradas ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros registrados no resultado na rubrica “Receitas financeiras”.

3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.16.

3.4. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização das contas a receber que não possuem garantia real das unidades imobiliárias que foram vendidas. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes, a constituição de provisão é considerada desnecessária. Entretanto, a Companhia efetua análise de sua recuperação levando em consideração os valores de mercado das unidades imobiliárias vendidas, e, caso necessário, é registrada a respectiva provisão.

A Administração da Companhia tem como política interna, acompanhar de forma periódica a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades imobiliárias vendidas e em construção que estejam com inadimplência recorrente. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

3.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (quando aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e necessários para a aprovação das autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão de obra própria e terceirizada e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, permutados por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos imobiliários ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos imobiliários. O custo dos terrenos adquiridos mediante permuta com unidades imobiliárias a construir é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo esse valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes-permuta.

Os juros dos empréstimos e financiamentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e de outras linhas de captações (debêntures, Cédulas de Crédito Bancário - CCB, etc.) são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: (a) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; (b) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e (c) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para a incorporação imobiliária e posterior comercialização estejam em progresso. Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, e os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas são apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o 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 seus empreendimentos imobiliários.

3.6. Investimentos

Quando a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades, essa entidade é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou cotistas para determinar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade, a Companhia possui controle compartilhado sobre a entidade (controle em conjunto).

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

A Companhia e suas controladas apresentam suas participações em entidades controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação integral, com destaque da participação de não controladores.

3.7. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros, conforme nota explicativa nº 11.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, incorporam o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento e efetivação do empreendimento, sendo a despesa com depreciação registrada no resultado na rubrica “Despesa com vendas”, tomando-se por base a vida útil estimada para a sua utilização.

3.8. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por:

- a) Ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais-valia dos ativos das participações societárias adquiridas, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes ou da expectativa de realização dos ativos, os quais são amortizados no prazo médio de três anos, a partir dos lançamentos desses empreendimentos imobiliários.
- b) Gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que esses benefícios começam a ser gerados.

Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

3.9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Nas operações de securitização de recebíveis, com a existência de coobrigação por parte da Companhia no caso de inadimplência, é mantido o contas a receber e constituído o passivo na rubrica “Empréstimos e financiamentos”, sendo os encargos apropriados ao resultado também com base no método da taxa de juros efetivos.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

Os recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.16, são apresentados nos passivos circulante e não circulante na rubrica “Adiantamento de clientes”.

3.11. Provisão para riscos e obrigações legais

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

As provisões são registradas quando as probabilidades de perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os riscos cuja probabilidade de perda seja avaliada como possível são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

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

No ano 2011, a Companhia passou a incluir em seus contratos de venda uma cláusula contratual, informando de forma clara e precisa, além do prazo estimado para a conclusão das obras do empreendimento imobiliário, penalidade moratória, em caso de atraso, no valor correspondente a 0,5% ao mês sobre o montante pago pelo adquirente do imóvel, atualizado monetariamente pelo índice previsto em contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância (180 dias em relação ao prazo estimado de conclusão das obras do empreendimento imobiliário). Para os contratos que não se enquadram na situação descrita, a Companhia estima de forma periódica os valores a serem desembolsados aos clientes compradores de unidades imobiliárias em consequência de atraso nas obras superiores aos limites legais. A provisão para fazer face a essa demanda é registrada considerando a melhor estimativa da Administração para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza levando-se em consideração o histórico de reclamações e os acordos realizados com os clientes, provisão essa classificada na rubrica “Outras contas a pagar”.

3.12. Tributação

3.12.1. Impostos e contribuições correntes

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, à alíquota regular de 15% acrescida de alíquota adicional de 10% para o imposto de renda e à alíquota de 9% para a contribuição social sobre o lucro. O Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas, quando aplicável.

A maioria das controladas da Companhia adota a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação - RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS).

Em 31 de dezembro de 2013, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação era de 84,43%.

Determinadas controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações), e da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS, nesses casos, são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

3.12.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa.

Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos nos passivos circulante e não circulante e derivam da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 3.16, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa).

3.12.3. Outras informações

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

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

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

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

3.13. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma redução do valor que foi captado.

3.14. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e apresentados como redutoras no patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida como reserva de capital.

3.15. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas, quando aplicável, é reconhecida como passivo, conforme previsto no estatuto social, ao término do exercício. Na data da Assembleia Geral, dividendos complementares aos dividendos mínimos obrigatórios podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nessa ocasião, visto que eventual proposta complementar feita pela Administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

3.16. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

Na apropriação da receita e do resultado com a venda de imóveis, são observados os procedimentos estabelecidos pelos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas do CPC inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, determinados pelos pronunciamentos técnicos CPC 30 - Receitas e CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, pela Orientação - OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, pela interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e pela orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros, conforme descrito na nota explicativa nº 3.19.

Nas vendas de unidades imobiliárias cujos empreendimentos estão em andamento, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- A partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades imobiliárias vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas.
- O montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber.
- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado ao resultado, conforme anteriormente mencionado.
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

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

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

Na ocorrência de distratos dos contratos de compromisso de unidades imobiliárias vendidas, a receita e o custo anteriormente reconhecidos no resultado são revertidos e registrados a débito da receita com venda de imóveis e a crédito do custo dos imóveis vendidos, respectivamente, os quais são registrados à medida de sua ocorrência. A contrapartida da reversão do custo dos imóveis vendidos é registrada em imóveis a comercializar e a contrapartida da receita é registrada em conta do passivo para se apurar a eventual diferença com os valores a serem devolvidos aos clientes, quando aplicável.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é basicamente composta pelos serviços de intermediação imobiliária realizado por controlada da Companhia, com clientes, sendo reconhecida no período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.17. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda em sua maioria são de responsabilidade do adquirente do imóvel, porém quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica “Despesas antecipadas” e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estandes de vendas e dos apartamentos-modelos decorados, quando a vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica “Ativo imobilizado”, sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. Os encargos de depreciação correspondentes são alocados na rubrica “Despesas comerciais”.

3.18. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que as estimativas e premissas são revisadas.

Estimativas e premissas contábeis críticas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas nas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em exercícios futuros são discutidas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Imposto de renda, contribuição social e outras contribuições diferidas

A Companhia e suas controladas reconhecem passivos diferidos com base nas diferenças temporais entre o valor contábil apresentado nas demonstrações financeiras e a base tributária dos passivos utilizando as alíquotas em vigor e o respectivo regime tributário adotado. A Companhia revisa regularmente os cálculos dos impostos diferidos passivos a fim de avaliar se representam as reais obrigações na data de encerramento de suas demonstrações financeiras.

Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

3.19. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades imobiliárias não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida as receitas com venda de imóveis (receita operacional bruta).

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente, quando aplicável, o registro e a reversão são alocados nas linhas de receitas e despesas financeiras.

A taxa de desconto utilizada pela Companhia tem como fundamento e premissa o custo médio ponderado dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquido do efeito inflacionário do IPCA, que é comparado à remuneração da Nota do Tesouro Nacional - série B - NTN-B, utilizando-se da maior taxa apurada (nota explicativa nº 6).

3.20. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

A Administração conclui pela não necessidade de registro de “*impairment*” em 2013 e 2012.

3.21. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros

A Companhia classifica os seus ativos financeiros nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros mantidos para negociação; e (b) empréstimos e recebíveis.

A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

(a) Ativos financeiros mantidos para negociação

Esses ativos financeiros são demonstrados ao valor aplicado mais rendimentos auferidos, reconhecidos no resultado até a data das demonstrações financeiras.

(b) Empréstimos e recebíveis

Contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo são classificados como “Empréstimos e recebíveis”. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros podem ser classificados como: (a) empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis; ou (b) outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. A mensuração é como segue:

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis

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

(b) Outros passivos

Outros passivos financeiros são mensurados pelo método do custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia classificou como outros passivos os fornecedores, parceiros em negócios, contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos, financiamentos e outras contas a pagar.

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

Instrumentos financeiros - apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

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

3.22. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada nem nenhum plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos Lucros e Resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 26).
- Benefícios a funcionários e dirigentes - a Companhia oferece plano de bônus a seus funcionários e dirigentes, o qual é reconhecido no exercício de competência à medida que possa ser mensurado com segurança, quando aplicável.
- Plano de opção para compra de ações - “*stock options*”, classificado como instrumento patrimonial conforme detalhes na nota explicativa nº 27, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data de exercício, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

3.23. Resultado por ação básico e diluído

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

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do resultado diluído, portanto o resultado diluído por ação é diferente do valor do resultado básico por ação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 32.

3.24. Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado foi preparada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Essa demonstração possui por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia, bem como a sua distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

4. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs (CONSOLIDADO)

Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo as IFRSs 10, 11 e 12, a IAS 27 (revisada em 2011) e a IAS 28 (revisada em 2011), aplicáveis exercício iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, de forma retrospectiva.

A adoção das IFRSs 10 e 11 resultou em alterações na contabilização de determinadas participações societárias mantidas pelo Grupo nas demonstrações/informações financeiras consolidadas.

Em atendimento a essas novas normas IFRSs, o CPC editou determinados normativos, os pronunciamentos técnicos CPC 19 (R2) - Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto e CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, que contemplam esses requerimentos.

Considerando a nova definição de controle e as diretrizes adicionais de controle definidas nessas IFRSs e nesses CPCs, determinadas participações societárias, anteriormente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional, passaram a ser registradas:

- a) Pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional do Grupo nos ativos líquidos, resultado do exercício e outros resultados abrangentes da Companhia em uma única conta que apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como “Investimentos” e “Equivalência patrimonial”, respectivamente, ou
- b) Pelo método da consolidação integral como controlada do Grupo, resultando no registro dos ativos, bem como das receitas e despesas, apresentados separadamente na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou em outros resultados abrangentes, respectivamente, destacando-se a participação dos não controladores.

Dessa forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo as normas previstas nas IFRSs e nos CPCs. Esta nota detalha os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de abertura em 31 de dezembro de 2012 e no resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparados de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Efeitos da adoção das IFRSs e CPCs no balanço patrimonial consolidado:

	Em 01/01/2012 (data do último exercício apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	Saldo originalmente apresentado	Efeito da adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo reapresentado
ATIVOS			
Caixa e equivalentes de caixa	414.467	(37.508)	376.959
Contas a receber de clientes	1.405.309	(347.661)	1.057.648
Imóveis a comercializar	746.199	(120.861)	625.338
Outros ativos circulantes	<u>115.142</u>	<u>(63.169)</u>	<u>51.973</u>
Total dos ativos circulantes	<u>2.681.117</u>	<u>(569.199)</u>	<u>2.111.918</u>
NÃO CIRCULANTES			
Contas a receber de clientes	625.725	(90.364)	535.361
Imóveis a comercializar	479.867	(25.603)	454.264
Investimentos	-	365.776	365.776
Outros ativos não circulantes	<u>157.052</u>	<u>32.000</u>	<u>189.052</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>1.262.644</u>	<u>281.809</u>	<u>1.544.453</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>3.943.761</u>	<u>(287.390)</u>	<u>3.656.371</u>
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Empréstimos e financiamentos	469.714	(142.915)	326.799
Debêntures	113.326	-	113.326
Adiantamentos de clientes	182.395	(35.763)	146.632
Outros passivos circulantes	<u>301.552</u>	<u>(2.897)</u>	<u>298.655</u>
Total dos passivos circulantes	<u>1.066.987</u>	<u>(181.575)</u>	<u>885.412</u>
NÃO CIRCULANTES			
Empréstimos e financiamentos	479.263	(62.924)	416.339
Debêntures	422.301	-	422.301
Adiantamentos de clientes	189.288	(14.631)	174.657
Outros passivos não circulantes	<u>153.608</u>	<u>(32.150)</u>	<u>121.458</u>
Total dos passivos não circulantes	<u>1.244.460</u>	<u>(109.705)</u>	<u>1.134.755</u>
Total do patrimônio líquido - acionistas controladores	1.505.230	-	1.505.230
Total do patrimônio líquido - participação dos não controladores	<u>127.084</u>	<u>3.890</u>	<u>130.974</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>3.943.761</u>	<u>(287.390)</u>	<u>3.656.371</u>

Em 31/12/2012 (data do último
exercício apresentado de acordo
com as práticas contábeis anteriores)

	Saldo originalmente apresentado	Efeito da adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo reapresentado
ATIVOS			
Caixa e equivalentes de caixa	178.042	(82.778)	95.264
Contas a receber de clientes	1.465.406	(267.485)	1.197.921
Imóveis a comercializar	918.088	(140.596)	777.492
Outros ativos circulantes	<u>148.850</u>	<u>(21.071)</u>	<u>127.779</u>
Total dos ativos circulantes	<u>2.710.386</u>	<u>(511.930)</u>	<u>2.198.456</u>
NÃO CIRCULANTES			
Contas a receber de clientes	717.878	(84.009)	633.869
Imóveis a comercializar	496.914	(7.946)	488.968
Investimentos	-	364.803	364.803
Outros ativos não circulantes	<u>242.813</u>	<u>33.186</u>	<u>275.999</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>1.457.605</u>	<u>306.034</u>	<u>1.763.639</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>4.167.991</u>	<u>(205.896)</u>	<u>3.962.095</u>
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Empréstimos e financiamentos	708.628	(123.294)	585.334
Debêntures	137.060	-	137.060
Adiantamentos de clientes	268.701	(52.577)	216.124
Outros passivos circulantes	<u>293.027</u>	<u>25.251</u>	<u>318.278</u>
Total dos passivos circulantes	<u>1.407.416</u>	<u>(150.620)</u>	<u>1.256.796</u>
NÃO CIRCULANTES			
Empréstimos e financiamentos	642.954	(37.441)	605.513
Debêntures	431.031	-	431.031
Adiantamentos de clientes	118.110	(9.574)	108.536
Outros passivos não circulantes	<u>135.182</u>	<u>(14.133)</u>	<u>121.049</u>
Total dos passivos não circulantes	<u>1.327.277</u>	<u>(61.148)</u>	<u>1.266.129</u>
Total do patrimônio líquido - acionistas controladores	1.313.293	-	1.313.293
Total do patrimônio líquido - participação dos não controladores	120.005	5.872	125.877
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>4.167.991</u>	<u>(205.896)</u>	<u>3.962.095</u>

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCs na demonstração do resultado consolidado:

<u>Demonstração do resultado</u>	Consolidado - exercício findo em 31/12/2012		
	Originalmente apresentado	Efeitos da adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo reapresentado
Receita	1.337.868	(236.552)	1.101.316
Custo incorrido das unidades vendidas	(1.146.624)	198.339	(948.285)
Lucro bruto	191.244	(38.213)	153.031
Despesas operacionais	(353.911)	51.417	(302.494)
Resultado de equivalência patrimonial	-	4.319	4.319
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro	(162.667)	17.523	(145.144)
Resultado financeiro	19.789	(21.255)	(1.466)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(142.878)	(3.732)	(146.610)
Imposto de renda e contribuição social	(25.352)	5.527	(19.825)
Prejuízo líquido do exercício antes da participação de acionistas não controladores	(168.230)	1.795	(166.435)
Prejuízo líquido do exercício atribuível a-			
Acionistas da Companhia	(170.948)	-	(170.948)
Participação dos não controladores	2.718	1.795	4.513

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCs na demonstração dos fluxos de caixa consolidado:

<u>Demonstração dos fluxos de caixa</u>	Consolidado - 31/12/2012		
	Saldo originalmente apresentado	Efeitos da adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(294.815)	(111.524)	(406.339)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(90.986)	5.476	(85.510)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	149.376	60.778	210.154

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCs na demonstração do valor adicionado consolidado:

<u>Demonstração do valor adicionado</u>	Consolidado - 31/12/2012		
	Saldo originalmente apresentado	Efeitos da adoção das novas IFRSs/CPCs	Saldo reapresentado
Valor adicionado produzido pela Companhia	(53.434)	9.293	(44.141)
Valor adicionado recebido em transferência	80.483	(21.920)	58.563
Valor adicionado total a distribuir	27.049	(12.627)	14.422

5. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Caixa e bancos	541	1.228	42.696	31.304
Aplicações financeiras	<u>213.250</u>	<u>27.227</u>	<u>292.438</u>	<u>63.960</u>
	<u>213.791</u>	<u>28.455</u>	<u>335.134</u>	<u>95.264</u>

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos, possuem conversibilidade imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Certificados de Depósitos Bancários - CDBs, fundos de investimentos em renda fixa e debêntures, e apresentam remuneração média equivalente a 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, para as quais não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro nem nenhuma outra restrição para seu resgate imediato.

5.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Contas-correntes restritas	-	-	5.147	46.407
Aplicações financeiras	<u>3.000</u>	<u>13.001</u>	<u>3.000</u>	<u>13.001</u>
	<u>3.000</u>	<u>13.001</u>	<u>8.147</u>	<u>59.408</u>

As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos por parte da Caixa Econômica Federal, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado.

As aplicações financeiras classificadas em títulos e valores mobiliários são compostas por Letras do Tesouro Financeiro - LFTs e por Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs vinculados à linha de financiamento de CCB e possuem remuneração equivalente a 100% do CDI.

6. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		(Reapresentado)
Contas a receber	2.263.723	1.870.446
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.573)	(4.227)
Ajuste a valor presente	<u>(33.597)</u>	<u>(34.429)</u>
	<u>2.227.553</u>	<u>1.831.790</u>
 Circulante	 1.864.565	 1.197.921
Não circulante	362.988	633.869

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTN-B, dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi de 5,42% (5,77% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$1.778.4444 (R\$1.283.178 em 31 de dezembro de 2012), que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		(Reapresentado)
Circulante	2.162.699	1.361.278
Não circulante	<u>1.843.298</u>	<u>1.753.690</u>
	<u>4.005.997</u>	<u>3.114.968</u>

O saldo da carteira de vendas, incluindo as parcelas ainda não apropriadas, com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
2014	-	1.100.520
2015	557.237	318.452
2016	1.092.855	92.998
2017	66.011	64.145
2018	38.689	54.254
Após 2018	<u>88.506</u>	<u>123.321</u>
	<u>1.843.298</u>	<u>1.753.690</u>

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias (imóveis em construção e prontos), como demonstrado a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Terrenos	715.048	825.401
Imóveis em construção	597.758	375.466
Imóveis concluídos	54.782	26.777
Adiantamentos a fornecedores	<u>52.783</u>	<u>38.816</u>
	<u>1.420.371</u>	<u>1.266.460</u>
Circulante	995.216	777.492
Não circulante	425.155	488.968

8. PARTES RELACIONADAS

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas decorrem de transações da Companhia com suas controladas para, a compra de terrenos, pagamento de despesas com stands de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia; assim, assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente, a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Ativo não Circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.735	-	-
AK5 Empreendimentos e Participações Ltda.	27	-	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	3.790	-	-	-
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda.	263	-	-	-
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda.	171	168	-	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	473	464	-	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	41	29	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.371	-	-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda.	587	471	-	-
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda.	1.996	1.649	-	-
Brest Investimentos Imobiliário Ltda.	32	-	-	-
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda.	267	248	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	2.882	-	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	52	80	-	-
Califórnia Investimentos Imobiliárias Ltda.	-	866	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.187	-	-
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda.	378	836	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	6.955	13.698	-	-
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	77	77	-	-
CBR 011 Emp. Imob. Ltda.	14.425	-	14.425	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	27	-	27	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	133	9.418	-	9.418
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	344	1.243	-	-
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	352	340	-	-
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	-	454	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	27.121	7.238	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	298	-	-
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	41	32	-	-
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	246	22	-	-
Ephigênio Salles Empreendimentos Imob. SPE-S.A.	9.443	10.141	9.443	10.141
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.274	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	-	10.736	-	-
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda.	1.234	1.029	-	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	465	456	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.353	-	-
Guatire Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	1.403	3.442	1.403	3.442
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	-	215	-	215
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	221	197	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.780	-	-
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda.	5.502	9.712	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	2.009	-	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	7.609	1.826	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	36.700	12.978	-	-
Malaga Investimentos Imobiliários Ltda.	151	140	-	-
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda.	34	19	-	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda.	88	79	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	-	194	-	-
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	508	321	-	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	208	134	-	-
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	42	33	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	-	160	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	1.548	4.873	-	-
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	42	33	-	-
Norpar Nordeste Empreendimento e Participações S.A	2.864	802	2.864	802
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	91	66	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	769	-	-
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	13	-	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE - S.A.	36.734	12.363	-	-
Petra Investimentos Imobiliários Ltda.	47	-	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.162	-	-
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	10	35	-	-
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda.	187	187	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	2	2	-	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda.	77	77	-	-
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda.	41	32	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	3.836	4.398	-	-
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	61	52	-	-
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda.	223	195	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	-	220	-	220
Santiago Investimentos Imobiliários Ltda.	6.357	747	-	-
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	-	9.213	-	9.213
Serena Investimentos Imobiliários Ltda.	25	25	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	84	-	84
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	13.585	15.071	13.585	-
Tecnisa Socipar Investimentos Imob. Ltda.	-	8.206	-	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	228	219	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.636	-	-
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	956	947	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	-	16.268	-	16.268
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE - S.A.	7.755	8.587	7.755	8.587
Torreon Investimentos Imobiliários Ltda.	456	456	-	-
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda.	43	34	-	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda.	48	39	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	3.354	-	-	-
Tucuman Investimentos Imobiliários Ltda.	440	-	-	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	219	198	-	-
Valera Investimentos Imobiliários Ltda.	83	-	-	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	2.381	2.088	-	-
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda.	43	34	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	-	44.896	16.477	-
	<u>208.048</u>	<u>262.157</u>	<u>65.979 (*)</u>	<u>58.390 (*)</u>

(*) São compostos por:

	Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Partes relacionadas (i)	65.979	58.390
Participação em consórcios (ii)	<u>19.247</u>	<u>16.885</u>
	<u>85.226</u>	<u>75.275</u>

- (i) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados, e, pela adoção das IFRSs 10 e 11, determinados valores que eram consolidados passaram a ser considerados como equivalência patrimonial.

- (ii) A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de negócio mediante participação societária ou pela formação de consórcios.

No caso dos empreendimentos formatados na modalidade de consórcios, a estrutura de administração e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativos e passivos, respeitados os respectivos percentuais de participação.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
			(Reapresentado)	
Passivo Circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	19.637	-	-	-
AK5 Empreendimentos e Participações Ltda.	-	5	-	-
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.	398	821	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	-	14.086	-	-
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	1.268	208	-	-
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	1	6	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	11.435	2.854	11.435	2.854
Barinas Investimentos Imobilizados Ltda.	842	-	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	145	15	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	21.030	15.048	-	-
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	363	199	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	4.051	1.215	4.051	1.215
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	-	420	-	-
California Investimentos Imobiliários Ltda.	370	-	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	6.224	1.930	-	1.930
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	6.711	3.535	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.223	-	1.223
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	1.837	12.167	-	-
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	3.570	8.846	-	-
Dallas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	44.924	26.427	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	165	-	-	-
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	20	3	-	-
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	1.956	2.135	1.956	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	14.400	-	-	-
Fag Incorporadora SPE Ltda.	98	48	-	-
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda.	550	550	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.775	4.778	4.775	4.778
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	38.544	-	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	390	-	-	-
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	2.038	178	-	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	6.133	167	-	-
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	7.099	4.892	-	-
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	840	348	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	120	120	120	120
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.287	2.290	2.287	2.290
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	11.648	-	11.648	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	33.596	-	-	-
Juquis Investimentos Imobiliários Ltda.	6.157	5.644	-	-
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	64	65	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	30.847	21.383	30.847	21.383
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	20.977	15.149	-	-
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	16.739	13.098	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	11.607	3.012	-	-
Lille Investimentos Imobiliários Ltda.	210	-	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1.976	-	-
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	1.883	5.347	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	2.694	-	-	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	1.845	3.690	-	-
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	15.311	9.792	-	-
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	105	100	-	-
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	3.080	2.062	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	4.178	-	-	-
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	18.331	7.774	-	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	91	90	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	1.186	11.445	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	18.122	2.274	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	939	199	-	-
Sacramento Investimentos Imobiliários Ltda.	3	3	-	-
Schahin Brasília Machado Incorporadora SPE Ltda.	18.386	-	18.386	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.714	1.646	2.714	1.646
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	1.631	-	1.631	-
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	12.740	9.276	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	2.004	-	2.004	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	11.678	1.840	-	-
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.154	175	-	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	21.559	15.632	-	-
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	14.624	-	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	14.751	-	-	-
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	6.701	-	-	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	19.669	2.113	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.624	-	-
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	2.460	2.990	-	-
Valencia Investimentos Imobiliários Ltda.	1.408	1.491	1.408	1.491
Valpariso Investimentos Imobiliários Ltda.	145	25	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	878	2.028	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	3.330	3.494	-	-
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	3.208	11.720	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	<u>47.755</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.252</u>
	<u>589.735</u>	<u>264.671</u>	<u>93.263</u>	<u>52.182</u>

9. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. A Companhia não espera perdas na realização das contas a receber junto a parceiros de negócios.

A composição dos saldos a receber e a pagar é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Ativo não circulante				
Parceiros em negócios:				
Cyrela Construtora Ltda.	-	-	1.145	-
Ferraz Bueno Administração e Part.	8.726	7.630	8.405	7.717
FR Incorporadora Ltda.	-	-	1.725	624
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.655	37	640
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	-	3.715	-	2.217
Integral Engenharia Ltda.	-	-	5.754	-
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	5	-	370	147
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	14	-
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	1.542
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	8.529	1.863	9.511	1.156
Norpar Nordeste Empr. e Participações S.A	-	-	856	-
Nunes Criatividade Serviços Ltda.	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	1.630	4.750	1.635	5.789
Porto Ferraz Construtora Ltda.	12.819	11.082	16.429	11.841
Socipar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.048	-	1.048
Stuhlberger W Incorporações, Construções e Participações	-	18.374	-	33.445
Sunreal Properties Empreendimentos e Consultoria Ltda.	-	-	60	-
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	1.787	-	7.733	4.308
Tecnopar Empreendimentos Imob. Ltda.	663	-	663	-
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	<u>520</u>	<u>1.391</u>	<u>6.289</u>	<u>5.783</u>
	<u>34.679</u>	<u>52.508</u>	<u>60.654</u>	<u>76.285</u>
	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Passivo circulante				
Parceiros em Negócios:				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	518	690
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.707	462
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimento e Participação	-	-	-	14.403
Cyrela Construtora Ltda.	-	2.780	-	2.780
FR Incorporadora Ltda.	218	218	-	-
Gustavo Costa e Silva Cunha	-	-	-	265
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.500	1.500
Ja Incorporadora Ltda.	-	1.399	-	1.385
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	160	-	-
Mondiale Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	881
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	5.995	-
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	-	-	1.486	-
Sunreal Properties Empreendimento e Consultoria Ltda.	-	-	-	929
Tecmac Engenharia e Construções Ltda.	-	-	-	611
Triumph Operacional e Empreendimento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>218</u>	<u>4.557</u>	<u>14.207</u>	<u>23.906</u>

10. INVESTIMENTOS

a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
				(Reapresentado)
Participações em sociedades controladas e controladas em conjunto	2.296.125	1.829.968	342.434	364.803
Encargos financeiros controladora (*)	<u>77.284</u>	<u>73.559</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2.373.409</u>	<u>1.903.527</u>	<u>342.434</u>	<u>364.803</u>

(*) Na controladora, refere-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção. Conforme determinação da orientação técnica OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, no balanço consolidado esses encargos financeiros são reclassificados para o grupo de "Imóveis a comercializar". Os encargos financeiros apropriados ao resultado são registrados como despesas financeiras na controladora e no consolidado são reclassificados para o custo dos imóveis vendidos.

b) Informações sobre as investidas

	31/12/2013					31/12/2012				
	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	51.902	17.492	51.897	17.490	99,99%	27.410	6.809	27.407	6.808
Adelaide Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.967	(84)	11.966	(84)	99,99%	11.575	(9)	11.574	(9)
AK5 Empreend. e particip. Ltda.	99,99%	1.636	245	1.636	245	99,99%	1.391	(886)	1.391	(886)
AK9 Empreend. e particip. Ltda.	99,99%	3.464	484	3.464	484	99,99%	4.890	(1.842)	4.890	(1.842)
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	24.856	(2.415)	24.854	(2.415)	99,99%	29.697	7.622	29.694	7.621
Ametista Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.124	186	3.124	186	99,99%	2.847	(3.116)	2.847	(3.116)
Arica Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5	(5)	5	(5)	99,99%	10	(1)	10	(1)
Arles Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3	(11)	3	(11)	99,99%	2	(16)	2	(16)
Aspen Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1)	(*)	(1)	99,99%	(*)	(178)	(*)	(178)
Austin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4	(1)	4	(1)	99,99%	1	(2)	1	(2)
Balcarce Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11)	(*)	(11)	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)
Baltimore Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Bariloche Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11)	(*)	(11)	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)
Barinas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.131	(3.708)	2.131	(3.708)	99,99%	(*)	(1.171)	(*)	(1.171)
Baruta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11)	(*)	(11)	99,99%	(*)	(18)	(*)	(18)
Beta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.399	(320)	17.397	(320)	99,99%	15.123	(18)	15.121	(18)
Borgonha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.777	(308)	6.776	(308)	99,99%	7.085	(195)	7.084	(195)
Braga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.505	4.274	10.504	4.274	99,99%	6.480	4.540	6.479	4.540
Brest Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.627	(837)	6.626	(837)	99,99%	6.079	(889)	6.078	(889)
Bretanha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)	99,99%	(*)	(17)	(*)	(17)
Bristol Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.084	45	1.084	45	99,99%	1.039	(529)	1.039	(529)
Calabria Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.685	1.982	12.684	1.982	99,99%	5.883	(4.077)	5.882	(4.077)
Calgary Invest. Imob. Ltda.	88,00%	30.031	3.099	26.427	2.727	88,00%	26.932	11.782	23.700	10.368
Califórnia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.008	(311)	19.006	(311)	99,99%	17.862	(201)	17.860	(201)
Canárias Empreend. Imob. Ltda.	90,00%	13.163	(657)	11.847	-	-	-	-	-	-
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	32.153	50	32.150	50	99,99%	14.721	(1.105)	14.720	(1.105)
Cannes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2.808	(172)	2.808	(172)	99,99%	(*)	(14)	(*)	(14)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	58.248	8.600	58.242	8.599	99,99%	36.746	3.615	36.742	3.615
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.302	1.505	28.299	1.505	99,99%	22.135	1.929	22.133	1.929
Catamarca Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1)	(*)	(1)	99,99%	(*)	-	(*)	-
Charlotte Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Chicago Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	-	-	-	-	50,00%	-	-	-	(527)
Chipre Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.954	(2.722)	25.951	-	-	-	-	-	-
Cincinnati Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Cleveland Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12	(1)	12	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)

	31/12/2013					31/12/2012				
	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.
Coimbra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	1	(3)	1	(2)	80,00%	(*)	(3)	(*)	(2)
Colima Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(12)	(*)	(12)	99,99%	(*)	(322)	(*)	(322)
Colorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.950	286	20.948	286	99,99%	38.870	4.764	38.866	4.764
Columbus Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.116	(447)	15.114	(447)	99,99%	12.255	(2.697)	12.254	(2.697)
Corrientes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.459	11.601	17.457	11.600	99,99%	17.169	4.035	17.167	4.035
Creta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.393	(16.857)	16.391	(16.855)	99,99%	29.542	(22.730)	29.539	(22.728)
Dakota Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2	(1)	2	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Dallas Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4	2	4	2	99,99%	(*)	(4)	(*)	(4)
Daytona Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2	(1)	2	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.545	(241)	6.544	(241)	99,99%	5.584	(166)	5.583	(166)
Detroit Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2	(1)	2	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	75.467	3.595	75.459	3.595	99,99%	71.871	26.684	71.864	26.681
Dorset Invest. Imob. Ltda.	99,99%	12.114	(13)	12.113	(13)	99,99%	11.241	(216)	11.240	(216)
Durazno Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3	(1)	3	(1)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Eldorado Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11)	(*)	(11)	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)
Enterrios Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(3)	(*)	(3)	99,99%	(*)	(21)	(*)	(21)
Essex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	41.122	(2.565)	41.118	(2.565)	99,99%	43.687	(2.971)	43.683	(2.971)
FAG Incorp. SPE Ltda.	99,99%	445	(4)	445	(4)	99,99%	449	63	449	63
Ferrete Invest. Imob. Ltda.	99,99%	552	(526)	552	(526)	99,99%	1.063	(8)	1.063	(8)
Florida Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4	(1)	4	(1)	99,99%	5	2	5	2
Galia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1.364	(93)	1.364	(93)	99,99%	587	(9)	587	(9)
Granada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	135.216	33.243	135.202	33.240	99,99%	98.062	10.439	98.052	10.438
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.075	(572)	19.073	(572)	99,99%	15.951	(9)	15.949	(9)
Guacara Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.067	-	7.066	-	99,99%	7.067	(44)	7.066	(44)
Guadalajara Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11)	(*)	(11)	99,99%	(*)	(436)	(*)	(436)
Guanare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2	(2)	2	(2)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.116	(346)	7.115	(346)	99,99%	9	(1)	9	(1)
Guatire Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9	(1)	9	(1)	99,99%	2	-	2	-
Halifax Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.589	692	11.588	692	99,99%	13.257	(1.750)	13.256	(1.750)
Hudson Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.649	13.303	19.647	13.302	99,99%	15.337	2.480	15.335	2.480
Indiana Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.008	1.452	14.007	1.452	99,99%	17.876	2.292	17.874	2.292
Java Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	30	(*)	30	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)
Jônica Invest. Imob. Ltda.	99,99%	49.055	4.496	49.050	4.496	99,99%	44.558	10.134	44.554	10.133
Juquis Invest. Imob. S.P.E. Ltda.	99,99%	8.790	299	8.789	299	99,99%	8.491	2.860	8.490	2.860
Kansas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Kingston Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.298	(95)	6.297	(95)	99,99%	5.321	(137)	5.320	(137)
Labrador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.654	4.676	21.652	4.676	99,99%	15.282	(11.711)	15.280	(11.710)
Lacombe Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29.054	872	25.062	752	86,26%	28.182	3.742	24.310	3.228
Lazio Invest. Imob. Ltda.	99,99%	36.604	18.939	36.600	18.937	99,99%	17.665	2.492	17.663	2.492
Lille Invest. Imob. Ltda.	99,99%	57.181	(712)	57.175	(712)	99,99%	56.071	(18)	56.065	(18)
Limoges Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.200	(3.787)	17.198	(3.787)	99,99%	10.986	(412)	10.985	(412)
Lisieux Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.300	4.779	25.297	4.779	99,99%	10.253	(2.672)	10.252	(2.672)
Lousiana Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Lyon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	17.615	(795)	17.613	(795)	99,99%	18.410	7.584	18.408	7.583
Madison Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2	(1)	2	(1)	99,99%	3	-	3	-
Madrid Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.109	8.115	40.105	8.114	99,99%	31.994	(14.329)	31.991	(14.328)
Maia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.901	908	8.900	908	99,99%	16.499	6.104	16.497	6.103
Málaga Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(12)	(*)	(12)	99,99%	(*)	(30)	(*)	(30)
Maracaibo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(24)	(*)	(24)
Mariara Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3	(1)	3	(1)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Marselha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(9)	(*)	(9)	99,99%	(*)	(69)	(*)	(69)
Melbourne Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.133	3.147	7.132	3.147	99,99%	3.985	1.387	3.985	1.387
Memphis Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Mendoza Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(502)	(*)	(502)	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)
Miami Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Michigan Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Minnesota Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Mississippi Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Missouri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.907	392	3.907	392	99,99%	7.442	(77)	7.441	(77)
Modena Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8.262	1.538	8.261	1.538	99,99%	13.893	5.743	13.892	5.742
Montreal Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.686	(172)	6.685	(172)	99,99%	5.189	(1.744)	5.188	(1.744)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	-	-	-	-	50,00%	-	-	-	(632)
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	34.122	(16)	30.710	(14)	90,00%	34.138	221	30.724	199
Nantes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)	99,99%	(*)	(16)	(*)	(16)
Nebraska Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Nevada Invest. Imob. Ltda.	99,99%	7.318	(588)	7.317	(588)	99,99%	7.488	856	7.487	856
Nice Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.279	5.818	11.278	5.817	99,99%	5.462	(478)	5.461	(478)
Norfolk Invest. Imob. Ltda.	99,99%	31.332	6.513	31.329	6.512	99,99%	24.819	(13.807)	24.817	(13.806)
Normandia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(9)	(*)	(9)	99,99%	(*)	(16)	(*)	(16)
Ohio Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)

	31/12/2013					31/12/2012				
	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.
Oklahoma Flex Invest.										
Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Omega Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(4)	(*)	(4)	99,99%	(*)	(42)	(*)	(42)
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.409	(132)	20.407	(132)	99,99%	19.356	(79)	19.354	(79)
Orlando Invest. Imob. Ltda.	99,99%	8	2	8	2	99,99%	(*)	(4)	(*)	(4)
Padova Invest. Imob. Ltda.	99,99%	26.757	19.205	26.754	19.203	99,99%	7.552	4.352	7.551	4.352
Pamplona Empreend. Imob. SPE Ltda.	87,50%	(*)	(39)	(*)	(34)	87,50%	(*)	(29)	(*)	(25)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	68.186	31.531	57.958	26.801	85,00%	36.655	11.307	31.157	9.610
Pensilvania Flex Invest.										
Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	14.060	(176)	14.059	(176)	99,99%	12.583	(73)	12.582	(73)
Petare Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3	(1)	3	(1)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Petra Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4	(2)	4	(2)	99,99%	3	(4)	3	(4)
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	32.444	(848)	32.441	(848)	99,99%	27.726	(1.478)	27.723	(1.478)
Pinamar Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	-	1	-	99,99%	1	(11)	1	(11)
Porlamar Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(1)	(*)	(1)	99,99%	(*)	(193)	(*)	(194)
Púcon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	4	(1)	4	(1)	99,99%	5	(5)	5	(5)
Punta Del Leste Invest.										
Imob. Ltda.	99,99%	(*)	20	(*)	20	99,99%	(*)	(104)	(*)	(104)
Quality Invest. Imob. Ltda.	99,99%	9.229	977	9.228	977	99,99%	20.929	8.247	20.927	8.246
Quebec Invest. Imob. Ltda.	99,99%	20.550	3.609	20.548	3.609	99,99%	16.941	9.407	16.939	9.406
Reimz Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)	99,99%	(*)	(16)	(*)	(16)
Rivera Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6	(1)	6	(1)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.971	(482)	23.969	(482)	99,99%	18.408	(771)	18.406	(771)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.569	5.974	13.568	5.973	99,99%	7.596	(402)	7.595	(402)
Rosário Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(11)	(*)	(11)	99,99%	(*)	(32)	(*)	(32)
Rouen Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(9)	(*)	(9)	99,99%	(*)	(143)	(*)	(143)
Sacramento Flex Invest.										
Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Salta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	-1	(588)	(1)	(588)	99,99%	246	(854)	246	(854)
Sardenha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	22.664	8.000	22.662	7.999	99,99%	14.664	(423)	14.663	(423)
Serena Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(30)	(*)	(30)
Talca Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3	(1)	3	(1)	99,99%	4	(1)	4	(1)
Tampa Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2	(1)	2	(1)	99,99%	3	-	3	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	15.361	13.778	15.359	13.777	99,99%	4.717	1.887	4.717	1.887
Tecnisa Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	7.911	(327)	7.910	(327)	99,99%	8.238	(1.530)	8.237	(1.530)
Tecnisa Eng. e Comércio Ltda.	99,99%	33.003	15.386	33.000	15.384	99,99%	17.618	(12.693)	17.616	(12.692)
Tecnisa Socipar Invest.										
Imob. Ltda.	99,99%	32.759	22.216	32.756	22.214	99,99%	10.553	(8.323)	10.552	(4.395)
Tecnisa Urbaniz. Ltda.	99,99%	-1	(308)	(1)	(308)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Temuco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Texas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(212)	(*)	(212)	99,99%	(*)	(175)	(*)	(175)
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	40.790	10.242	40.786	10.241	99,99%	30.548	(9.175)	30.545	(9.174)
Torino Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(798)	(*)	(798)	99,99%	(*)	(905)	(*)	(905)
Toronto Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27.896	20	27.893	(56)	-	-	-	-	-
Torreón Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	-	(*)	-	99,99%	(*)	(464)	(*)	(464)
Toscana Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.216	11.180	21.214	11.179	99,99%	10.036	5.632	10.035	5.631
Toulon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)	99,99%	(*)	(17)	(*)	(17)
Toulouse Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(234)	(*)	(234)	99,99%	(*)	(17)	(*)	(17)
Trevelin Invest. Imob. Ltda.	99,99%	32.556	6.176	32.553	6.175	99,99%	26.381	2.871	26.378	2.871
Tronador Invest. Imob. Ltda.	99,99%	5.749	593	5.748	593	99,99%	9.720	3.148	9.719	3.148
Trujillo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Tucumán Invest. Imob. Ltda.	99,99%	3.607	(55)	3.607	(55)	99,99%	3.275	2	3.275	2
Udine Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(16)	(*)	(16)	99,99%	(*)	(179)	(*)	(179)
Utah Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Valera Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(90)	(*)	(90)	99,99%	1	(1)	1	(1)
Valparaíso Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.064	(1.034)	10.063	(1.034)	99,99%	9.119	(269)	9.118	(269)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	88,00%	54.426	15.775	47.895	13.882	88,00%	37.208	4.760	32.743	4.189
Vegas Flex Invest. Imob. Ltda.	99,99%	2	(1)	2	(1)	99,99%	3	-	3	-
Veneza Invest. Imob. Ltda.	99,99%	6.418	138	6.417	138	99,99%	3.339	(627)	3.339	(627)
Versalhes Invest. Imob. Ltda.	99,99%	(*)	(10)	(*)	(10)	99,99%	(*)	(17)	(*)	(17)
Vigo Construtora Ltda.	99,99%	(*)	(8.109)	(*)	(8.108)	99,99%	(*)	(14)	(*)	(14)
Virginia Flex Invest.										
Imob. Ltda.	99,99%	1	(1)	1	(1)	99,99%	2	(1)	2	(1)
Windsor Invest. Imob. Ltda.	71,11%	273.808	166.522	194.705	118.924	69,53%	167.707	(5.901)	116.607	(4.096)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	35.951	6.842	35.947	6.841	99,99%	23.278	(648)	23.276	(648)
Zeta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	31.731	18.499	31.728	18.496	99,99%	24.781	1.895	24.779	1.895
Sociedades sob controle comum:										
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	45.086	1.962	22.543	981	50,00%	46.016	6.798	23.008	3.399
Cádiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	7.769	(933)	5.484	(656)	60,00%	13.982	(10.425)	8.389	(6.255)
Canárias Empreend.										
Imob. Ltda.	-	-	-	-	(591)	79,41%	13.819	(10.897)	10.974	(8.653)
CBR 011 Empreend.										
Imob. Ltda.	25,00%	53.700	46.024	13.425	11.506	25,00%	65.376	4.968	16.344	1.242
Chipre Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	(2.722)	80,00%	28.754	(608)	23.003	(486)
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	3.221	(1.264)	2.274	(884)	60,00%	4.438	(282)	2.663	(169)
Ephigênio Salles Empreend.										
Imob. SPE - S.A.	30,00%	5.490	853	1.647	256	30,00%	4.637	(5.467)	1.391	(1.641)

	31/12/2013					31/12/2012				
	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.	Particip.	Patrim. líquido	Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo Invest.	Saldo Equiv.
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	2.368	(3)	947	(1)	40,00%	2.370	(8)	948	(4)
Jacira Reis Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	16.296	2.636	8.148	1.318	50,00%	6.552	(1.632)	3.276	(817)
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	50,00%	8.290	440	4.145	220	50,00%	7.850	438	3.925	218
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	25.253	4.688	18.940	3.516	75,00%	25.172	4.955	18.879	3.715
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	124.020	23.490	99.216	18.792	80,00%	100.239	28.619	80.191	22.894
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	12.946	1.484	6.473	742	44,00%	15.302	(2.459)	6.733	(1.083)
Sampi Invest. Imob. Ltda.	70,59%	4.142	134	2.924	61	60,00%	3.568	(9.725)	2.141	(5.836)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	59.662	2.053	35.797	1.232	60,00%	57.608	587	34.565	351
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.552	1.115	11.664	836	64,30%	14.434	(9.663)	9.281	(6.214)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	134.410	24.276	67.205	12.138	50,00%	109.728	10.998	54.864	5.498
Sw21 Tibiriça Empreend. Imob. Ltda.	40,00%	1.451	(150)	581	(60)	-	-	-	-	-
Toronto Invest. Imob. Ltda.	-	-	-	-	-	85,00%	27.875	11.866	23.694	10.085
Torquato Empreend. Imob. SPE - S.A.	30,00%	10.287	877	3.086	263	30,00%	8.183	(8.993)	2.455	(2.699)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	2.703	(265)	<u>1.908</u>	<u>(187)</u>	60,00%	2.968	(540)	<u>1.781</u>	<u>(325)</u>
				<u>2.296.125</u>	<u>461.132</u>				<u>1.829.968</u>	<u>58.336</u>
Investidas Indiretamente em sociedades sob controle comum:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	25.832	19.800	12.916	9.900	50,00%	6.032	6.716	3.016	3.358
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imobil. SPE Ltda.	37,50%	859	(469)	322	(176)	37,50%	15.787	728	5.920	273
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	12.481	310	6.238	155	49,98%	28.429	(2.739)	14.209	(1.369)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	7.960	960	1.592	192	20,00%	7.030	8.220	1.406	1.644
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	6.600	7.344	3.300	3.672	50,00%	7.256	8.120	3.628	4.060
Jandira de Invest. Imob. SPE Ltda.	99,99%	13.872	459	13.871	459	99,99%	13.413	(162)	13.412	(162)
Magnum Invest. Imob. Ltda.	70,00%	4.011	(534)	2.808	(374)	70,00%	4.546	3.316	3.182	2.321
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	7.126	7.622	3.563	3.811	50,00%	(*)	462	(*)	231
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	75,00%	9.820	1	7.365	1	75,00%	9.819	(259)	7.364	(194)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	1.468	(44)	<u>734</u>	<u>(22)</u>	50,00%	1.512	(716)	<u>756</u>	<u>(358)</u>
				<u>52.709</u>	<u>17.619</u>				<u>52.893</u>	<u>9.805</u>

(*) Sociedades com patrimônio e investimento líquido inferior a R\$1.

c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	Controladora	Consolidado
Saldos no início do exercício	1.903.527	364.803
Aquisição e integralização de capital, líquido de redução	161.131	(19.765)
Dividendos recebidos	(164.732)	(12.734)
Resultado de equivalência patrimonial	461.132	61.201
Reversão de (provisão para) perda com investimentos	8.625	(253)
Variação de encargos financeiros	3.726	-
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas (*)	-	(50.818)
Saldos no fim do exercício	<u>2.373.409</u>	<u>342.434</u>

(*) Nesse saldo considera-se o montante de R\$57.668 correspondente à aquisição de participação em SPEs, no qual a forma de consolidação foi impactada levando em conta a nova definição de controle e as diretrizes adicionais definidas nas IFRSs e nos CPCs, e o montante de R\$6.850 refere-se a encargos financeiros que anteriormente foram apropriados ao custo e que passaram a ser apropriados na rubrica “Equivalência patrimonial” em virtude da mudança na regra de consolidação.

11. IMOBILIZADO

É composto como segue:

	Taxa média anual de depreciação - %	Controladora						Consolidado					
		31/12/2013			31/12/2012			31/12/2013			31/12/2012 (Reapresentado)		
		Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido
Estandes de vendas	3	-	-	-	-	-	-	37.343	(9.459)	27.884	33.805	(4.967)	28.838
Móveis e utensílios	10	4.756	(604)	4.152	5.048	(143)	4.905	8.256	(1.109)	7.147	8.533	(485)	8.048
Benfeitorias em imóveis de terceiros	10	27.468	(3.346)	24.122	24.415	(658)	23.757	28.001	(3.402)	24.599	24.894	(668)	24.226
Equipamentos de informática	20	8.830	(4.856)	3.974	8.043	(3.338)	4.705	13.333	(6.768)	6.565	12.081	(4.896)	7.185
Veículos	20	-	-	-	441	(185)	256	-	-	-	643	(387)	256
Outros itens	-	51	-	51	40	-	40	51	-	51	40	-	40
		<u>41.105</u>	<u>(8.806)</u>	<u>32.299</u>	<u>37.987</u>	<u>(4.324)</u>	<u>33.663</u>	<u>86.984</u>	<u>(20.738)</u>	<u>66.246</u>	<u>79.996</u>	<u>(11.403)</u>	<u>68.593</u>

No início de 2013, a Administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado, e concluiu quanto à não necessidade de alteração das taxas médias de depreciação utilizadas.

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, são como segue:

	Controlada			Consolidado		
	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012	31/12/2013 (Reapresentado)	31/12/2012 (Reapresentado)	01/01/2012 (Reapresentado)
Saldo inicial líquido:	33.663	9.968	6.971	68.593	36.684	31.165
Adição:						
Estandes de vendas	-	-	-	9.723	30.623	24.246
Móveis e utensílios	496	4.874	250	1.300	7.646	1.857
Benfeitorias em imóveis de terceiros	2.319	23.321	1.459	2.376	23.862	1.458
Equipamentos de informática	788	2.181	2.818	1.381	4.323	3.216
Veículos	-	38	227	-	38	227
Outros	11	-	-	11	-	-
Baixas líquido	(245)	(4.036)	-	(4.104)	(23.619)	(12.978)
(-) Depreciações	<u>(4.733)</u>	<u>(2.683)</u>	<u>(1.757)</u>	<u>(13.034)</u>	<u>(10.964)</u>	<u>(12.507)</u>
Saldo final líquido	<u>32.299</u>	<u>33.663</u>	<u>9.968</u>	<u>66.246</u>	<u>68.593</u>	<u>36.684</u>

12. INTANGÍVEL

É representado por:

	Taxa média anual de amortização -%	Controladora						Consolidado					
		31/12/2013			31/12/2012			31/12/2013			31/12/2012 (Reapresentado)		
		<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>
Direitos de uso de software	6	51.949	(17.253)	34.696	42.518	(11.515)	31.003	52.592	(17.873)	34.719	43.161	(12.121)	31.040
Ágio	3	<u>18.338</u>	<u>(12.942)</u>	<u>5.396</u>	<u>20.819</u>	<u>(6.890)</u>	<u>13.929</u>	<u>18.338</u>	<u>(12.942)</u>	<u>5.396</u>	<u>20.819</u>	<u>(6.890)</u>	<u>13.929</u>
		<u>70.287</u>	<u>(30.195)</u>	<u>40.092</u>	<u>63.337</u>	<u>(18.405)</u>	<u>44.932</u>	<u>70.930</u>	<u>(30.815)</u>	<u>40.115</u>	<u>63.980</u>	<u>(19.011)</u>	<u>44.969</u>

O saldo de ágio registrado nas demonstrações financeiras refere-se à aquisição de participação societária na empresa Parque 10 Empreendimentos Imobiliários SPE - S.A. no valor de R\$165; aquisição de participação societária na empresa Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$4.325 e aquisição de participação societária na empresa Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$906, os quais possuem como fundamentação econômica a expectativa de rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários (vida útil definida) e são amortizados a partir do lançamento dos empreendimentos imobiliários levando em consideração o prazo médio de construção e venda das unidades imobiliárias, normalmente em até três anos.

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, são como segue:

	Controlada			Consolidado		
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>01/01/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> Reapresentado	<u>01/01/2012</u> Reapresentado
Saldo inicial líquido	<u>44.932</u>	<u>30.088</u>	<u>21.599</u>	<u>44.969</u>	<u>30.139</u>	<u>21.672</u>
Adição:						
Direitos de Uso de Software	9.431	10.159	9.606	9.431	10.162	9.605
Ágio	-	14.148	4.190	-	14.148	4.190
Baixas líquido	-	-	-	-	-	-
(-) Amortizações	(14.271)	(9.463)	(5.307)	(14.285)	(9.480)	(5.328)
Saldo final líquido	<u>40.092</u>	<u>44.932</u>	<u>30.088</u>	<u>40.115</u>	<u>44.969</u>	<u>30.139</u>

A amortização de softwares no montante de R\$5.752 (R\$5.041 em dezembro de 2012) foi registrada no grupo de despesas administrativas e a amortização de ágio (vida útil definida) no montante de R\$8.533 (R\$4.439 em dezembro de 2012) foi registrada na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais”.

13. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

		Juros médios	Controladora		Consolidado	
	<u>Indexador</u>	<u>anuais - %</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Moeda nacional:						
Financiamento à produção - SFH (a)	TR	9,85	-	-	1.455.487	966.663
Debêntures (b)	IPCA	7,93	248.766	346.868	248.766	346.868
Debêntures (b)	CDI	2,32	222.968	221.223	222.968	221.223
CCB (c)	CDI	1,77	217.178	97.094	217.178	97.094
CCB (d)	IPCA	11,00	-	79.348	-	79.348
CCB (e)	IPCA	7,50	126.531	-	126.531	-
Financiamento à produção - capital de giro	IGP-M	9,59	-	-	-	40.087
Capital de giro	CDI	3,59	-	3.321	-	3.321
Títulos securitizados	IGP-M	10,34	-	-	1.642	2.983
“Leasing”	CDI	6,26	<u>358</u>	<u>1.107</u>	<u>516</u>	<u>1.351</u>
			<u>815.801</u>	<u>748.961</u>	<u>2.273.088</u>	<u>1.758.938</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante			<u>257.246</u>	<u>207.577</u>	<u>978.727</u>	<u>722.394</u>
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante			<u>558.555</u>	<u>541.384</u>	<u>1.294.361</u>	<u>1.036.544</u>

(a) Financiamentos à produção - SFH - oriundos do SFH e destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

(b) Debêntures a pagar

Debêntures - 2ª emissão

Debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia real adicional.

Foram emitidas, em 20 de agosto de 2010, 150 debêntures, em série única com valor nominal unitário de R\$1.000, perfazendo o montante total de R\$150.000, com taxa de remuneração equivalente a juros de 9,65% ao ano, acrescida da variação do IPCA.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas principalmente a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2013.

Debêntures - 3ª emissão

Foi aprovada em 4 de agosto de 2012 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 25 mil debêntures, totalizando R\$250.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real adicional, em três séries, sendo a 1ª série de 11.047 debêntures, com taxa de remuneração de CDI + 2,25% ao ano e vencimento final em 15 de setembro de 2015, a 2ª série de 10.620 debêntures, com remuneração de CDI + 2,40% ao ano e vencimento final em 15 de setembro de 2016 e a 3ª série de 3.333 debêntures, com remuneração de IPCA + 7,73% ao ano e vencimento final em 15 de setembro de 2017.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2013.

Debêntures - 4ª emissão

Foi aprovada em 10 de fevereiro de 2012 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 100 debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, com taxa de remuneração de IPCA + 6,60% ao ano e vencimento final em 15 de fevereiro de 2016, e garantidas pela alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 187.491 no Livro nº 2 de Registro Geral do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencentes à controlada Lille Investimentos Imobiliários Ltda. As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2013.

A movimentação das debêntures nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012
Debêntures	500.000	560.000
Encargos financeiros	49.231	56.853
(-) Amortizações	(75.000)	(42.862)
(-) Custos com captação a amortizar	<u>(2.497)</u>	<u>(5.900)</u>
	<u>471.734</u>	<u>568.091</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante	199.581	137.060
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante	272.153	431.031
(c) Cédulas de Crédito Bancário (CCB): referem-se à emissão de sete CCBs, totalizando o montante de R\$328.544, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.		
(d) Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) - referem-se à emissão de duas CCBs, uma no valor de R\$40.000 e outra no valor de R\$60.000, emitidas em 1º de dezembro de 2009, sendo os recursos captados destinados para o financiamento de capital de giro e para a aquisição de bens ou serviços.		
As CCBs são garantidas pela alienação fiduciária de 30.567.547 cotas representativas do capital social da controlada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.		
As CCBs possuem cláusulas restritivas (“covenants”) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e liquidez da Companhia. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2013.		
(e) A CCB é garantida pela alienação fiduciária de 61.202.249 cotas representativas do capital social da controlada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.		

As parcelas de empréstimos, financiamentos e debêntures classificadas no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (Reapresentado)
2014	-	214.313	-	571.548
2015	262.399	208.126	668.386	290.493
2016	166.858	102.887	354.872	138.613
2017	68.089	16.058	162.439	35.890
Após 2017	<u>61.209</u>	<u>-</u>	<u>108.664</u>	<u>-</u>
	<u>558.555</u>	<u>541.384</u>	<u>1.294.361</u>	<u>1.036.544</u>

Os empréstimos, financiamentos e debêntures estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		(Reapresentado)
Aquisição normal	23.802	24.130
Permuta financeira	<u>44.531</u>	<u>4.988</u>
Circulante	<u>68.333</u>	<u>29.118</u>
Aquisição normal	13.462	17.898
Permuta financeira	<u>-</u>	<u>36.152</u>
Não circulante	<u>13.462</u>	<u>54.050</u>
	<u>81.795</u>	<u>83.168</u>

O saldo de contas a pagar classificado no passivo não circulante pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		(Reapresentado)
Ano de vencimento:		
2014	-	7.460
2015	507	36.163
2016	12.799	10.271
Após 2016	<u>156</u>	<u>156</u>
	<u>13.462</u>	<u>54.050</u>

15. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação se encontra sob condição suspensiva e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
		(Reapresentado)
Permutas físicas - empreendimentos não lançados	28.293	46.655
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	144.426	190.442
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	102.499	86.238
Outros	<u>72</u>	<u>1.325</u>
	<u>275.290</u>	<u>324.660</u>
Circulante	162.742	216.124
Não circulante	112.548	108.536

16. PROVISÃO PARA RISCOS

a) Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis e ambientais, entre outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

A movimentação da provisão para riscos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 é como segue:

	Consolidado		
	Saldo em 31/12/2012 (Reapresentado)	Adições e exclusões líquidas	Saldo em 31/12/2013
Cíveis	8.130	8.867	16.997
Tributárias	1.369	210	1.579
Trabalhistas	<u>3.666</u>	<u>1.679</u>	<u>5.345</u>
	<u>13.165</u>	<u>10.756</u>	<u>23.921</u>

Cíveis

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 1.267 ações cíveis em andamento, dessas ações em 194 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 1.073 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré. Nas ações judiciais de natureza cível nas quais a Companhia e suas controladas são autoras, a soma dos valores atualizados até 31 de dezembro de 2013 atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$57.574, sendo R\$7.257 referentes a processos com probabilidade de ganho prováveis, visto que não há registro contábil em razão de não haver decisões em última instância. Já nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$16.997, referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$51.019 referentes às ações com probabilidade de perda possível. Essas ações têm como objeto, principalmente: (i) a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) a cobrança judicial em razão de inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; (iii) a cobrança de condomínio; (iv) o questionamento de cláusulas contratuais; e (v) as ações de indenizações.

Tributárias

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas eram partes em 70 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 19 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 51 processos a Companhia e suas controladas eram rés. O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$14.581, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$4.152, para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$1.579.

O processo judicial no polo passivo mais significativo, atualmente, refere-se à tributação do resultado positivo de equivalência patrimonial em controlada, visto que a Companhia possui depósito judicial no valor atualizado de R\$7.500, registrado no ativo não circulante em outras contas a receber, não tendo sido constituída provisão para perda sobre esse processo em razão da posição dos advogados externos a respeito de a probabilidade de perda ser remota.

Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas eram rés em 853 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$10.692 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$20.938 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível. Do total de processos trabalhistas, 645 (o que representa 75,6%) foram movidos por empregados de subempregadas contratadas pela Companhia e por suas controladas.

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, a Companhia é solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações trabalhistas referentes aos empregados das subempregadas contratadas. Esses processos trabalhistas envolvem, principalmente, pedidos de horas extras e diferenças salariais e são ações repetitivas e semelhantes, inerentes às atividades desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas. Conforme parecer dos nossos advogados externos, as chances de êxito da Companhia nas ações ajuizadas em face dos empregados são prováveis ou possíveis, variando apenas de acordo com a situação financeira dos subempregados, que devem suportar todos os ônus de decisões judiciais desfavoráveis, visto que são os primeiros reclamados nessas ações. Nesse sentido, não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais, em conjunto ou isoladamente, possam: (i) causar efeito adverso relevante sobre as atividades da Companhia e de suas controladas, bem como sobre a situação financeira ou os resultados operacionais da Companhia e de suas controladas; (ii) causar qualquer tipo de risco de imagem inerente às práticas da Companhia; (iii) ocasionar riscos jurídicos relacionados à discussão da validade de cláusulas estatutárias; e (iv) gerar quaisquer outros fatores que poderiam influenciar a decisão de investidores.

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2013, de R\$5.345 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos seus advogados externos. Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, provisão no montante de R\$19.901 (R\$13.983 em 31 de dezembro de 2012) em conta própria no passivo circulante.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$15.114 (R\$23.915 em 31 de dezembro de 2012) na rubrica “Outras contas a pagar”, no passivo circulante.

17. TRIBUTOS DIFERIDOS

O imposto de renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em linha com os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.16.

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	(Reapresentado)	
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	44.708	40.906
Imposto de renda e contribuição social	<u>41.519</u>	<u>37.199</u>
	<u>86.227</u>	<u>78.105</u>
Circulante	<u>72.166</u>	<u>51.078</u>
Não circulante	<u>14.061</u>	<u>27.027</u>

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	(Reapresentado)	
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	1.786.362	1.095.127
Efeito do imposto de renda e da contribuição social no exercício (a)	38.017	19.825

	Controladora	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>221.146</u>	<u>(170.948)</u>
Alíquota - 34%	(75.190)	58.122
Efeitos de exclusões (inclusões):		
Sobre despesas não dedutíveis	(10.271)	(3.192)
Sobre equivalência patrimonial	<u>156.785</u>	<u>19.835</u>
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>71.324</u>	<u>74.765</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 2,13% e 1,81%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.
- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades (“holding”), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

18. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

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

- a) Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	2.025.369	1.559.810
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (**)	(1.137.744)	(1.020.658)

- (*) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de distratos, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente nem impostos incidentes.

- (**) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, nem provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2013, e é assim apresentada:

R\$

Empreendimentos imobiliários em construção:

Receita contratada de imóveis vendidos (*)	5.178.710
Receita de imóveis vendidos apropriada	(3.153.341)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>2.025.369</u>

(*) As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2013, estão demonstrados a seguir:

R\$

Custo incorrido das unidades em estoque (i)	554.470
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>667.719</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>1.222.189</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	2.042.326
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>1.137.744</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>3.180.070</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>4.402.259</u>

(i) Não contempla custo financeiro capitalizado.

(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.

(iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia é de R\$1.072.816 representado por 185.966.569 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado.

O capital social autorizado é de 400.000.000 de ações.

b) Gastos com emissão de ações

O montante de R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia.

c) Ações em tesouraria

A Companhia mantinha em tesouraria, na data-base 31 de dezembro de 2013, 4.559.350 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, adquiridas ao custo de R\$43.668. O valor de mercado dessas ações, considerando sua cotação na data 31 de dezembro de 2013 equivalia a R\$40.852. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas de lucros, e a destinação poderá ser alienação, cancelamento ou utilização no programa de remuneração baseado em ações.

d) Reservas

- Reserva legal

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

- Reserva de retenção de lucros

A reserva de lucros que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e a proposta de distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital ou absorção de prejuízos acumulados.

e) Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de fevereiro de 2014 a Companhia aprovou dividendos adicionais de 15%.

Os dividendos propostos apurados com base no resultado do exercício de 2013, após a exclusão da parcela destinada para constituição da reserva legal, são abaixo demonstrados:

Destinação do lucro líquido do exercício:

Lucro líquido do exercício da controladora	221.146
Constituição de reserva legal - 5%	(11.057)
Lucro líquido ajustado	210.089
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	52.522
Dividendos adicionais propostos - 15%	31.513
Total de dividendos propostos	84.035
Dividendos propostos por ação	0,4632
Transferência para reserva de expansão	126.054

f) Resultado de transações com sócios

Representa os efeitos de transações com sócios em controladas durante o exercício de 2013.

20. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 está demonstrada a seguir:

<u>Receita operacional líquida</u>	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Com venda de imóveis	1.786.362	1.095.127
Com prestação de serviços	44.756	15.610
Ajuste a valor presente	1.131	3.346
Impostos sobre as vendas	<u>(37.349)</u>	<u>(12.767)</u>
Receita operacional líquida	<u>1.794.900</u>	<u>1.101.316</u>

<u>Custo das vendas e dos serviços</u>	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Custo dos imóveis vendidos	(1.097.848)	(825.286)
Custo dos serviços prestados	(21.214)	(3.397)
Encargos financeiros alocados ao custo	<u>(129.827)</u>	<u>(119.602)</u>
Custo das vendas e dos serviços	<u>(1.248.889)</u>	<u>(948.285)</u>

21. DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u> (Reapresentado)
Publicidade e propaganda	(49.678)	(32.195)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(22.841)	(33.348)
Comissões sobre vendas	(10.064)	(5.084)
Outras despesas comerciais	<u>-</u>	<u>(6.415)</u>
	<u>(82.583)</u>	<u>(77.042)</u>

22. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
			(Reapresentado)	
Pessoal	(64.200)	(60.183)	(64.873)	(64.759)
Ocupação	(21.156)	(8.505)	(22.348)	(12.736)
Utilidades e serviços	(14.864)	(17.437)	(15.619)	(19.844)
Serviços de terceiros	(9.927)	(13.500)	(12.032)	(16.317)
Marketing institucional	(1.274)	(4.855)	(1.274)	(4.851)
Depreciação e amortização	(10.471)	(7.708)	(10.758)	(7.949)
Provisões para riscos	-	-	(10.049)	(8.828)
Despesas gerais	<u>(9.484)</u>	<u>(12.041)</u>	<u>(23.106)</u>	<u>(16.011)</u>
	<u>(131.376)</u>	<u>(124.229)</u>	<u>(160.059)</u>	<u>(151.295)</u>

23. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2013, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2013 em até R\$17.265.

Os montantes registrados na rubrica “Honorários da Administração”, no consolidado, referentes à remuneração dos membros da Administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

31 de dezembro de 2013

	<u>Diretoria estatutária e administradores</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Conselho fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros	<u>9</u>	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>17</u>
Remuneração fixa anual- Salário/pró-labore/remuneração	7.543	1.277	251	9.071
Remuneração variável anual: Outros	<u>6.148</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.148</u>
	<u>13.691</u>	<u>1.277</u>	<u>251</u>	<u>15.219</u>

31 de dezembro de 2012

	Diretoria estatutária e <u>administradores</u>	Conselho de <u>Administração</u>	Conselho <u>fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros	<u>10</u>	<u>5</u>	<u>3</u>	<u>18</u>
Remuneração fixa anual:				
Salário/pró-labore/remuneração	6.223	1.125	237	7.585
Remuneração variável anual:				
Outros	<u>5.047</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.047</u>
	<u>11.270</u>	<u>1.125</u>	<u>237</u>	<u>12.632</u>

Os administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, tendo sido provisionado o montante de R\$2.893 no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 (R\$ 2.141 no exercício findo em 31 de Dezembro de 2012), cuja provisão também se encontra registrada na rubrica “Honorários da administração” o qual está sujeito ao exercício por parte dos respectivos beneficiários, conforme descrito na nota explicativa nº 27.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia registrou uma provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR, no montante de R\$ 2.054, na rubrica “Honorários da Administração” (em 31 de dezembro de 2012 não houve essa provisão pelo fato de a Companhia não ter atingido as metas estabelecidas).

24. DESPESAS E RECEITAS FINANCEIRAS

As despesas e receitas financeiras incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são demonstradas como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
				(Reapresentado)
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(101.383)	(111.320)	(76.606)	(49.177)
Despesas bancárias	(631)	(598)	(4.896)	(4.186)
Outras despesas financeiras	<u>(1.814)</u>	<u>(691)</u>	<u>(5.617)</u>	<u>(2.347)</u>
	<u>(103.828)</u>	<u>(112.609)</u>	<u>(87.119)</u>	<u>(55.710)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	12.294	21.008	21.096	25.489
Variação monetária ativa e juros	-	-	41.388	20.159
Juros e atualização sobre empréstimos	7.487	6.850	8.050	5.611
Outras receitas financeiras	<u>685</u>	<u>1.062</u>	<u>17.992</u>	<u>2.985</u>
	<u>20.466</u>	<u>28.920</u>	<u>88.526</u>	<u>54.244</u>

25. OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS

As outras (despesas) receitas operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
				(Reapresentado)
Indenizações a clientes (*)	-	-	(13.302)	(24.589)
Gastos com prospecção de terrenos	(68)	(300)	(1.222)	(4.533)
Amortização de ágio em participações societárias	(8.533)	(4.439)	(8.533)	(4.439)
Ganho na venda de participações societárias	5.058	152	3.226	3.642
Ganhos nas rescisões contratuais	-	-	4.185	20
Outras receitas (despesas) com empreendimentos concluídos	-	-	(2.653)	(5.199)
Perdas com parceiros de construção	-	-	-	(7.767)
Outras despesas operacionais	<u>(2.164)</u>	<u>(2.583)</u>	<u>(4.046)</u>	<u>(16.519)</u>
	<u>(5.707)</u>	<u>(7.170)</u>	<u>(22.345)</u>	<u>(59.384)</u>

(*) Provisão para fazer face aos potenciais desembolsos decorrentes de indenizações de clientes, em consequência de atrasos, além dos prazos legais, nas datas de entrega de determinados empreendimentos imobiliários da Companhia.

26. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

A Companhia mantém um plano para PLR, que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais e individuais, que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de Dezembro de 2013, a Companhia registrou uma provisão para PLR no montante de R\$ 11.573, sendo R\$ 6.723 na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, R\$ 2.796 na rubrica “Custos de Construção” e R\$ 2.054 na rubrica “Honorários da Administração” (em 31 de Dezembro de 2012 não houve esta provisão pelo fato de a Companhia não ter atingido as metas estabelecidas).

27. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Nos termos do artigo 12, parágrafo VI, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia.

No âmbito do plano de opções, o Conselho de Administração aprovou sete outorgas de opções de compra de ações aos seus administradores e empregados.

As diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pelos acionistas e pelo Conselho de Administração, conforme Assembleia Geral Extraordinária de 4 de julho de 2006 e posteriores deliberações.

O Plano de Opção de Compra de Ações (“Plano”) regulamenta o número de ações outorgadas, bem como as condições de exercício. Esse Plano contempla ações equivalentes a 2% do capital da Companhia por ano. Na 1ª outorga realizada os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários em período máximo de 12 meses, a partir da carência das “*tranches*”, e nas demais outorgas, os volumes outorgados poderão ser exercidos a partir dos prazos de carência das “*tranches*” até os prazos-limite, que variam de 6 a 10 anos das datas das outorgas.

O preço de exercício será atualizado com base na variação do IGP-M, medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

Com base no pronunciamento técnico CPC 10 - Pagamento Baseado em Ações, a Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa, em cada exercício, parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado, a Companhia utilizou o método “*Black & Scholes*” para estimar o valor justo das opções em cada outorga.

Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações financeiras são demonstrados a seguir:

<u>Data da outorga</u>	<u>17/07/2006</u>	<u>28/09/2007</u>	<u>11/09/2008</u>	<u>15/09/2009</u>	<u>07/10/2010</u>	<u>15/09/2012</u>	<u>18/10/2012</u>
Volatilidade do preço das ações	59,87%	25,04%	41,94%	61,97%	51,17%	33,91%	32,57%
Dividendos sobre as ações	3,29%	1,15%	1,15%	2,67%	3,92%	7,10%	5,20%
Prazo de vida das ações	10 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos
<u>Programa</u>	<u>1ª outorga</u>	<u>2ª outorga</u>	<u>3ª outorga</u>	<u>4ª outorga</u>	<u>5ª outorga</u>	<u>6ª outorga</u>	<u>7ª outorga</u>
<u>Prazo final de exercício</u>	<u>17/07/2015</u>	<u>28/09/2013</u>	<u>11/09/2014</u>	<u>15/09/2015</u>	<u>07/10/2016</u>	<u>15/09/2017</u>	<u>18/10/2018</u>
<u>Totais</u>							
Quantidade de ações:							
Outorgadas	550.000	510.300	1.202.000	1.031.800	3.988.700	701.400	892.900
Canceladas	(135.000)	(510.300)	(441.650)	(371.125)	(905.215)	(323.300)	(177.200)
Exercidas	(415.000)	-	(217.025)	-	(1.657.505)	-	-
Ações a exercer	-	-	543.325	660.675	1.425.980	378.100	715.700
Ações exercíveis	-	-	543.325	660.675	295.805	192.600	178.925
Na data de outorga.							
Preço de exercício (R\$)	0.78	10.70	6.93	7.68	7.50	9.00	9.20
Preço de mercado (R\$)	2.18	11.75	5.71	9.05	9.77	9.22	8.54
Valor justo (R\$)	1.44	4.19	1.99	4.36	4.30	1.78	1.06
Em 31/12/2013:							
Preço de exercício (R\$)	1,23	16,02	9,13	10,19	9,20	10,34	9,72
Preço de mercado (R\$)	8,96	8,96	8,96	8,96	8,96	8,96	8,96
Apropriado até 2010	342	1.674	2.106	2.725	2.045	-	-
Apropriado em 2011	32	80	307	1.012	5.339	123	-
Apropriado em 2012	-	-	80	596	2.076	473	111
Apropriado 1º trimestre/2013	-	-	-	47	1.877	58	101
Apropriado 2º trimestre/2013	-	-	-	41	1.865	43	99
Apropriado 3º trimestre/2013	-	-	-	27	1.863	41	93
Apropriado 4º trimestre/2013	-	-	-	-	2.038	19	45
Apropriado em/ 2013	-	-	-	115	7.643	161	338
							8.257

A Companhia reconheceu os montantes de R\$2.102 e R\$8.257, respectivamente, no trimestre e no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (R\$755 e R\$3.336 no trimestre e exercício findo em 31 de dezembro de 2012), sendo R\$2.037 e R\$7.695 contabilizados em honorários da Administração e R\$65 e R\$562 contabilizados em despesas gerais e administrativas, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 ocorreram exercícios no montante de R\$4.336 relativos à Diretoria Estatutária e aos Administradores.

28. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associado a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras realizando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas a uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, visto que a Administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, tampouco possui endividamento dessa natureza.

iii) Risco de taxa de juros

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

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 5).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (nota explicativa nº 13).

- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 8, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

b) Valorização dos instrumentos financeiros

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

i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere substancialmente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (nota explicativa nº 5).

ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, os financiamentos à produção e aquisição de terrenos e as debêntures são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos desses empréstimos, financiamentos e debêntures são apresentados na nota explicativa nº 13.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos nem possui nenhuma operação de “swap”, “hedge” ou similares.

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

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

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, à variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, à variação da Taxa Referencial - TR para financiamentos à construção e ao CDI para as aplicações financeiras.

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

Conforme descrito na nota explicativa nº 13, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e têm características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2013, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2013, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário</u>		
		<u>provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	10.92%	8.19%	5.46%
Posição em 31/12/2013 = R\$295.438 (*)		32.262	24.196	16.131

(*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2013.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2013, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2013 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

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

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Debêntures e CCBs Posição em 31/12/2013 = R\$375.297 (i)	IPCA	6,05% 22.705	7,56% 28.372	9,08% 34.077
Debêntures Posição em 31/12/2013 = R\$222.968 (i)	CDI	10,92% 24.348	13,65% 30.435	16,38% 36.522
CCBs Posição em 31/12/2013 = R\$217.178 (i)	CDI	10,92% 23.716	13,65% 29.645	16,38% 35.574

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Financiamento à construção (SFH) Posição em 31/12/2013 = R\$1.455.487 (ii)	TR	1,00% 14.555	1,25% 18.194	1,50% 21.832
“Leasing” Posição em 31/12/2013 = R\$516 (i)	CDI	10,92% 56	13,65% 70	16,38% 85
		85.380	106.716	128.090

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2013.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2013.

e) Gestão de capital

A política da Administração é manter uma base sólida de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total, assim como monitora o nível de dividendos aos acionistas.

A Administração procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionadas por uma posição de capital saudável.

Não foram feitas alterações nos objetivos, nas políticas nem nos processos para gestão de capital durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

29. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2013 são como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra e riscos cíveis	-	3.701.346
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	32.000	32.000
Seguro de responsabilidade civil - administradores	30.000	30.000
Seguro de equipamentos de informática	352	352

A Administração da Companhia é responsável pela contratação das apólices de seguro e pelo acompanhamento da suficiência de suas respectivas coberturas.

30. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 31 de dezembro de 2013 é de R\$103.479.

A Companhia ofereceu fianças bancárias a credores por aquisição de terrenos, cujo montante em 31 de dezembro de 2013 é de R\$86.786.

As controladas da Companhia possuíam, em 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, operações de securitização em aberto com bancos, nos montantes de R\$1.642 e R\$2.983, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2021, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica “Empréstimos e financiamentos” (nota explicativa nº 13):

<u>Ano</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
2013	-	1383
2014	659	633
2015	415	418
Após 2015	<u>568</u>	<u>549</u>
	<u>1.642</u>	<u>2.983</u>

31. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Companhia possui apenas um segmento operacional divulgável (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras do pronunciamento técnico CPC 22. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado.

32. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

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

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	221.146	(170.948)
Quantidade de ações em circulação (ex-tesouraria) média ponderada	181.969	182.524
Resultado básico por ação (em reais)	1,215	(0,937)

- b) Diluído: o resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas referem-se a opções de compra de ações em que é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

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

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	221.146	(170.948)
Quantidade de ações (em circulação emitidas, ex-tesouraria)	181.969	182.524
Quantidade de ações (opções de compra não exercidas)	<u>1.871</u>	<u>2.190</u>
Total de ações	<u>183.840</u>	<u>184.714</u>
Resultado diluído por ação (em reais)	<u>1,203</u>	<u>(0,925)</u>

33. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM OS FLUXOS DE CAIXA

Nos exercício de 2013, a Companhia adquiriu participação complementar em Sociedades de Propósitos Específicos - SPEs, que, levando em conta a nova definição de controle e as diretrizes adicionais definidas nas IFRSs e nos CPCs, passaram a ser registradas pelo método da consolidação integral como controlada, resultando no registro dos ativos e passivos, bem como nos correspondentes resultados.

Essas transações podem ser resumidas como segue:

	<u>Consolidado</u>
Contas a receber de clientes	54.799
Créditos diversos	6.760
Despesas antecipadas	6.216
Outros créditos, líquidos	7.709
Fornecedores	(420)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(2.283)
Partes relacionadas e parceiros de negócios	<u>(21.963)</u>
Redução de investimentos	<u>50.818</u>

34. EVENTOS SUBSEQUENTES

- a) Em 30 de janeiro de 2014 foram superadas determinadas condições apostas ao "Contrato de Compromisso de Venda e Compra da Totalidade das Quotas da Lille Investimentos Imobiliários Ltda. com Condições Resolutivas" ("Compromisso de Compra e Venda de Quotas"), cujo preço de venda corresponde ao valor líquido de R\$100 milhões.
Cumprir informar ainda, que a efetiva transferência das quotas representativas do capital social da Lille Investimentos Imobiliários Ltda. ("Lille") à compradora e o pagamento à Companhia do saldo remanescente do Preço de Venda das quotas da Lille, somente ocorrerão após a superação de certas condições resolutivas apostas ao Compromisso de Compra e Venda de Quotas.
- b) Em reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de fevereiro de 2014 a Companhia cancelou 5.966.569 de ações alterando a composição do capital social que passou a ser representado por 180.000.000 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal a partir dessa data. Na mesma ocasião a Companhia aprovou um novo plano de recompra de ações com limite de compra de 6.907.015 de ações.

35. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 25 de fevereiro de 2014.