

# Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais)

## 1 Contexto operacional

A Rodobens Negócios Imobiliários S.A. (“Companhia”) com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, 15085-485, tem como objeto social a compra e a venda de imóveis, o desmembramento ou o loteamento de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção de imóveis destinados à venda, a prestação de serviços a terceiros e a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários de empreendimentos próprios ou de terceiros.

Com capital aberto desde janeiro de 2007, a Companhia faz parte das Empresas Rodobens e seus empreendimentos imobiliários são constituídos na forma de SPEs - Sociedades de Propósito Específico e podem contar com a parceria de sócios locais mediante participações diretas nas SPEs.

A Companhia possui um portfólio que atende a 3 linhas de produtos distintos: Moradas (até R\$ 100 mil), Terra Nova (até R\$ 200 mil) e Stillo (acima de R\$ 200 mil). Além disso, a Rodobens Negócios Imobiliários S.A. começou a explorar áreas do seu estoque de terrenos para o desenvolvimento de *strip malls*, por meio da Rodobens Malls. Também foi criada a Rodobens Urbanismo com o propósito de otimizar o seu *landbank* utilizando seu expertise em desenvolvimento de grandes áreas e aproveitando os ganhos de sinergia com as operações de incorporação.

As controladas e controladas em conjunto da Companhia estão sumarizadas na Nota Explicativa nº 8.

## 2 Base de preparação das demonstrações financeiras

### 2.1 Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e sua controladas e coligadas. Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: provisões para contingências e garantias, vida útil dos bens do imobilizado, custo orçado dos empreendimentos em construção, classificação de curto e longo prazos e entre outros.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A Administração monitora e revisa tempestivamente essas estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

A moeda funcional na qual as demonstrações financeiras individuais e consolidadas são divulgadas é o Real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## **2.2 Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)**

As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis, identificadas como controladora que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da porcentagem completada - POC), conforme descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 3.12.

As demonstrações financeiras consolidadas do exercício foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), considerando a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, emitida pelo CPC e aprovada pela CVM e pelo CFC.

O International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) havia incluído em sua agenda um tópico de discussão sobre o significado e a aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias a pedido de alguns países, incluindo o Brasil. Entretanto, em função do projeto do International Accounting Standards Board (IASB) para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que está em forma de minuta para discussão, o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações financeiras foram aprovadas e autorizadas para publicação pelo Conselho de Administração em 19 de março de 2014.

### 2.3 Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

### 2.4 Moeda funcional e moeda de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. A Companhia não realizou transações em moeda estrangeira.

### 2.5 Uso de julgamentos e estimativas

A preparação das demonstrações financeiras inclui julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistos de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

O item mais significativo, sujeito a estimativas e premissas, é o custo orçado de empreendimentos utilizado para reconhecimento de receita pelo método de percentual de conclusão da obra, descrito no item 3.12 a seguir. Outros itens com significância incluem provisão para garantia, outras provisões e expectativas de vida útil de bens imobilizados.

#### ***Julgamento***

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota 3.12 - Reconhecimento de receita de acordo com a Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

#### ***Mensuração a valor justo***

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Na mensuração do valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos e idênticos.
- Nível 2: *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

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

A Companhia reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

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

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na nota 26 - Instrumentos financeiros.

### 3 Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelo IASB e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 1º de janeiro de 2013 no decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, inclusive para o período comparativo de 31 de dezembro de 2012 e no balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2012. A aplicação destas normas (“novas normas”) impactou montantes anteriormente apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia conforme apresentado na nota explicativa nº 34, que trata da reapresentação dos valores correspondentes.

**IFRS 10 Consolidated Financial Statements (Demonstrações Financeiras Consolidadas) (CPC 36 (R3) Demonstrações Consolidadas), IFRS 11 Joint Arrangements (Negócios em conjunto) (CPC 19 (R2) Negócios em Conjunto) e IFRS 12 Disclosure of Interests in Other Entities (Divulgação de Participações em Outras Entidades) (CPC 45 - Divulgação de Participações em Outras Entidades)**  
O IFRS 10/CPC 36(R2) introduz um modelo de controle único para determinar se um investimento deveria ser consolidado.

De acordo com o IFRS 11/CPC 19(R2), a estrutura de um negócio em conjunto, embora ainda seja uma consideração importante, não é mais o fator principal na determinação do tipo de negócio em conjunto e, conseqüentemente, da contabilização subsequente.

A participação do Grupo em uma operação em conjunto, que é um acordo no qual as partes têm direitos sobre os ativos e as obrigações sobre os passivos, será contabilizada com base na participação do Grupo sobre esses ativos e passivos.

A participação da Companhia em um empreendimento controlado em conjunto (*joint venture*), que é um acordo no qual as partes têm direitos sobre os ativos líquidos, será registrado por equivalência patrimonial.

O IFRS 12/CPC 45 consolida em uma única norma todos os requerimentos de divulgação sobre a participação de uma entidade em controladas, negócios em conjunto, coligadas e entidades estruturadas não consolidadas. O IFRS 12/CPC 45 requer a divulgação da informação sobre a natureza, os riscos e efeitos financeiros dessas participações.

Segue abaixo um resumo das SPEs que sofreram impacto na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia decorrente das mudanças de práticas contábeis vigentes em ou após 1º de janeiro de 2013:

<b>Empreendimento</b>	<b>% de consolidação de acordo com os critérios anteriormente utilizados (a)</b>	<b>% de consolidação de acordo com os critérios atualmente utilizados (b)</b>
Camargo Corrêa Rodobens SPE Ltda.	50,00%	100,00%
CCDI Jaw Holding Participações Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 330 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 331 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 334 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 335 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 336 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 337 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 340 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 345 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 353 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 354 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 355 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 356 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 301 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 302 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 305 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 306 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 308 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 309 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 314 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 317 - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 318 - SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 326 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 327 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 328 - SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Lages III - SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba I - SPE Ltda.	55,00%	100,00%
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba II - SPE Ltda.	55,00%	100,00%
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba III - SPE Ltda.	55,00%	100,00%
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba IV - SPE Ltda.	55,00%	100,00%
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba V - SPE Ltda.	55,00%	100,00%
Rodobens Moradas Incorp. Imob. - Pacatuba VI - SPE Ltda.	55,00%	100,00%
Sistema Fácil Alvorada I SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Alvorada IV SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Belo Horizonte I SPE Ltda.	50,00%	0,00%

<b>Empreendimento</b>	<b>% de consolidação de acordo com os critérios anteriormente utilizados (a)</b>	<b>% de consolidação de acordo com os critérios atualmente utilizados (b)</b>
Sistema Fácil Belo Horizonte II SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Belo Horizonte III SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Belo Horizonte IV SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Belo Horizonte V SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Belo Horizonte VI SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Belo Horizonte VII SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Campinas I SPE Ltda.	57,00%	100,00%
Sistema Fácil Campinas III SPE Ltda.	57,00%	100,00%
Sistema Fácil Campinas IV SPE Ltda.	42,86%	0,00%
Sistema Fácil Fortaleza I SPE Ltda.	42,86%	0,00%
Sistema Fácil Fortaleza II SPE Ltda.	54,00%	100,00%
Sistema Fácil Fortaleza III SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Gravataí I SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Jaboticabal I SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto I SPE	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto II SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto III SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto IV SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto IX SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto V SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto VII SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Ribeirão Preto VIII SPE Ltda.	50,00%	0,00%
Sistema Fácil Rio de Janeiro I SPE Ltda.	42,86%	0,00%
Sistema Fácil Rio de Janeiro II SPE Ltda.	42,86%	0,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto I SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto II SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto III SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto V SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VII SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto VIII SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XIV SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil S. J. do Rio Preto XV SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Santo André I SPE Ltda.	57,00%	100,00%
Sistema Fácil São Paulo II SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Sistema Fácil Sorocaba I SPE Ltda.	46,43%	0,00%
Sistema Fácil Tamboré Apartments I SPE Ltda.	82,00%	100,00%
Sistema Fácil Tamboré Apartments II SPE Ltda.	82,00%	100,00%
Sistema Fácil Tamboré Apartments III SPE Ltda.	82,00%	100,00%
Sistema Fácil Tamboré House I SPE Ltda.	82,00%	100,00%
Terra Nova Marajo Londrina IV - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Marajo Londrina V - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Residence XVIII - SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Terra Nova Residence XXVI - SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Terra Nova Residence XXVII - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Residence XXXVIII - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens - Gravataí II SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Imob SJRP XXI SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Lages I - SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Lages II - SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Pelotas III - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Pelotas IV - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - S. J. do Rio Preto XVI SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - S. J. do Rio Preto XXII SPE Ltda.	50,00%	100,00%

<b>Empreendimento</b>	<b>% de consolidação de acordo com os critérios anteriormente utilizados (a)</b>	<b>% de consolidação de acordo com os critérios atualmente utilizados (b)</b>
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Santa Maria II - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Santa Maria III - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Palhoça VI - SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - S. J. do Rio Preto XVII SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Marajo Londrina I SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Pelotas II SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Residence IV SPE Ltda.	85,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Santa Cruz do Sul I SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens Santa Maria I SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp Imob - Londrina II - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens-Marajó Incorp Imob - Londrina III - SPE Ltda.	50,00%	100,00%
Terra Nova Rodobens-Ravello Incorp Imob - Londrina VII SPE Ltda.	50,00%	100,00%

- (a) Referente a participação societária definida nos contratos sociais das empresas que a Companhia possui em controladas em conjunto (individualmente ou sobre controle comum, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário por meio de SPEs) para o qual se aplicava o método de consolidação proporcional antes da mudança das práticas contábeis.
- (b) Após a adoção das novas práticas contábeis, a Companhia passou a consolidar integralmente em suas demonstrações financeiras as SPEs que estão descritas como 100%, em função de circunstâncias que a levam a definir que possui o poder de controle sobre essas *joint ventures*. As demais investidas que estão descritas como 0% deixaram de ser consolidadas proporcionalmente e estão sendo apresentadas pelo método de equivalência patrimonial, nas demonstrações individuais e consolidadas.

### **IFRS 13 Fair Value Measurement (Mensuração do Valor Justo) (CPC 46 - Mensuração do Valor Justo)**

O IFRS 13/CPC 46 contém uma única fonte de orientação sobre como o valor justo é mensurado, e substitui a orientação de mensuração de valor justo que atualmente está dispensada em outras IFRSs. Sujeito a exceções limitadas, o IFRS 13/CPC 46 se aplica quando a mensuração ou as divulgações de valor justo são requeridas ou permitidas por outras IFRSs.

### **Amendments to IAS 19 Employee Benefits (2011) (Alterações ao IAS 19 Benefícios a Empregados) (CPC 33 (R1) Benefícios a Empregados)**

O IAS 19 (2011)/CPC 33 (R1) altera a definição de benefícios de curto e longo prazo para clarificar a distinção entre os dois. Para planos de benefício definido, a remoção da escolha de política contábil para reconhecimento de ganhos e perdas atuariais não gerou impacto na Companhia.

## **3.1 Base de consolidação**

### **3.1.1 Combinações de negócios**

Combinações de negócio são registradas na data de aquisição, isto é, na data em que o controle é transferido para a Companhia utilizando o método de aquisição.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de combinação de negócios. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pela Companhia, dos passivos incorridos pela Companhia na data de aquisição para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas pela Companhia em troca do

controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

### 3.1.2 *Ágio*

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio é alocado para cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia (ou grupos de unidades geradoras de caixa) que irão se beneficiar das sinergias da combinação e é submetido anualmente a teste de redução ao valor recuperável.

Se o valor recuperável da unidade geradora de caixa for menor que o valor contábil, a perda por redução ao valor recuperável é primeiramente alocada para reduzir o valor contábil de qualquer ágio alocado à unidade e, posteriormente, aos outros ativos da unidade, proporcionalmente ao valor contábil de cada um de seus ativos. Qualquer perda por redução ao valor recuperável de ágio é reconhecida diretamente no resultado do exercício. A perda por redução ao valor recuperável não é revertida em períodos subsequentes.

Quando da alienação da correspondente unidade geradora de caixa, o valor atribuível de ágio é incluído na apuração do lucro ou prejuízo da alienação.

### 3.1.3 *Investimentos em controladas*

As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora as informações financeiras de controladas e operações em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Companhia e suas controladas (criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário por meio de SPEs).

### 3.1.4 *Investimentos em coligadas*

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

### 3.1.5 *Transações eliminadas na consolidação*

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas



não controladores no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de consolidação.

### **3.2 Instrumentos financeiros**

Instrumentos financeiros não derivativos incluem aplicações financeiras, contas a receber e outros recebíveis, caixa e equivalentes de caixa, empréstimos e financiamentos, assim como contas a pagar e outras dívidas. Instrumentos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido, para instrumentos que não sejam reconhecidos pelo valor justo através de resultado, quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Atualmente, exceto pelas aplicações financeiras que são avaliadas pelo valor justo por meio do resultado, os demais ativos financeiros que a Companhia e suas controladas possuem são os instrumentos financeiros classificados como empréstimos e recebíveis e investimentos mantidos até o vencimento. Os passivos financeiros que incluem os empréstimos, os financiamentos, instrumentos de dívida e contas a pagar são avaliados ao custo amortizado.

#### **3.2.1 Ativos financeiros não derivativos**

##### **Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é classificado pelo valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação e seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos da Companhia. Os custos das transações, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e mudanças no valor justo desses ativos são reconhecidas no resultado do exercício.

##### **Caixa e equivalentes de caixa**

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo por meio do resultado que se equipara ao valor de custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento do exercício.

##### **Empréstimos e recebíveis**

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

##### **Investimentos mantidos até o vencimento**

Correspondem a ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis e data de vencimento fixa que a Companhia tem a intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Após o reconhecimento inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são

mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, menos eventual perda por redução ao valor recuperável.

### **3.2.2** *Passivos financeiros não derivativos*

#### **Passivos financeiros registrados ao custo amortizado**

A Companhia reconhece títulos de dívida emitidos e passivos subordinados inicialmente na data em que são originados. Todos os outros passivos financeiros são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Companhia se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos.

### **3.2.3** *Capital social*

#### **Ações ordinárias**

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

#### **Ações preferenciais**

As ações preferenciais das controladas são classificadas contabilmente de acordo com suas características onde podem ser classificadas no patrimônio líquido respeitando todas as regras a este grupo atribuído ou classificadas como passivos financeiros a custo amortizado.

#### **Recompra de ações**

Quando o capital reconhecido como patrimônio líquido é recomprado, o valor da remuneração pago, o qual inclui custos diretamente atribuíveis, líquido de quaisquer efeitos tributários, é reconhecido como uma dedução do patrimônio líquido. As ações recompradas são classificadas como ações em tesouraria e são apresentadas como dedução do patrimônio líquido total.

## **3.3** *Redução ao valor recuperável (impairment)*

### **3.3.1** *Ativos financeiros (incluindo recebíveis)*

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

### **3.3.2** *Ativos não financeiros (ativos tangíveis e intangíveis)*

No fim de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o

montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

A Administração da Companhia não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de redução ao valor recuperável de ativos não financeiros em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

### **3.4 *Imóveis a comercializar***

Representados por unidades construídas ou em construção ainda não comercializadas, bem como por terrenos para futuras incorporações. São avaliados pelo custo de aquisição, adicionado pelos custos incorridos com a evolução da obra, os quais não excedem o valor de mercado.

### **3.5 *Despesas a repassar a SPEs (controladas e operações em conjunto)***

Representadas por gastos com empreendimentos em fase de pré-lançamento, os quais são repassados para as SPEs quando da constituição destas, sendo lançados como despesas nas respectivas SPEs ou apropriados ao custo dos imóveis comercializados, adotando-se os mesmos procedimentos descritos no item 3.12 a seguir.

### **3.6 *Despesas comerciais a apropriar***

Incluem os gastos com comissões diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, sendo apropriados ao resultado observando-se o critério de apropriação da receita, descrito no item 3.12 a seguir, exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

### **3.7 *Imobilizado***

#### *Reconhecimento e mensuração*

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas de redução ao valor recuperável (*impairment*).

O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição do ativo.

#### *Depreciação*

Itens do ativo imobilizado são depreciados a partir da data em que estão disponíveis para uso, ou no caso de ativos construídos internamente, a partir do dia em que a construção é finalizada e o ativo está disponível para uso.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Ativos arrendados são depreciados pelo menor período entre a vida útil estimada do bem e o prazo do contrato, a não ser que seja razoavelmente certo que o Grupo obterá a propriedade do bem ao final do prazo de arrendamento.

### **3.8 Ativos intangíveis**

#### *Ativos intangíveis adquiridos separadamente*

Ativos intangíveis com vida útil definida, adquiridos separadamente e substancialmente formados por direitos de uso de *software*, são registrados ao custo, deduzido da amortização. A amortização é reconhecida linearmente com base na vida útil estimada dos ativos. A vida útil estimada e o método de amortização são revisados no fim de cada exercício e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Ativos intangíveis com vida útil indefinida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo.

### **3.9 Custos de empréstimos**

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, à construção ou à produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do exercício em que são incorridos.

### **3.10 Benefícios a empregados**

#### *Benefícios de curto prazo a empregados*

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são mensuradas em uma base não descontada e são incorridas como despesas conforme o serviço relacionado seja prestado.

O passivo é reconhecido pelo valor esperado a ser pago sob os planos de bonificação em dinheiro ou participação nos lucros de curto prazo se o Grupo tem uma obrigação legal ou construtiva de pagar esse valor em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

### **3.11 Provisões**

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável. O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada exercício apresentado, considerando os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidá-los, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante). Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

A provisão para riscos fiscais, previdenciários, trabalhistas e cíveis está registrada de acordo com a avaliação de risco (perdas prováveis) efetuada pela Administração da Companhia por seus consultores jurídicos, inclusive quanto à sua classificação no longo prazo.

### **3.12 Reconhecimento de receita**

As práticas adotadas para a apuração e a apropriação do resultado e o registro dos valores nas contas de receita de empreendimentos vendidos, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e as orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e dos custos ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas;
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- As atualizações e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de empreendimentos vendidos, no período pré-chaves, e atualizações na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Para os casos em que os clientes não obtêm sucesso na contratação de crédito com instituição financeira, ocorre o distrato da venda e o tratamento contábil adotado pela Companhia é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

### **3.13 Ajuste a valor presente**

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros prefixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, ajustados a seu valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “receita de incorporação imobiliária” no período pré-chaves. Em 31 de dezembro de 2013, a taxa utilizada pela Companhia para ajustar esses ativos e passivos a valor presente é de 4,18% a.a. (5,42% a.a. em 2012) que correspondem a taxa média de captação.

### **3.14 Tributação**

#### **3.14.1 Impostos correntes**

As provisões de imposto de renda e contribuição social sobre lucro fiscal são calculadas pelo regime de tributação Lucro Real Anual, à alíquota de 15% mais adicional de 10% sobre a parcela excedente a R\$ 240 ao ano para o Imposto de Renda e 9% para a Contribuição Social.

Determinadas sociedades efetuam apuração com base no regime de lucro real e outras com base no regime do lucro presumido. Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 72.000. No regime do lucro real, as alíquotas do imposto de renda e da contribuição social são aplicadas sobre o resultado do exercício ajustado pelas adições e exclusões previstas na legislação fiscal. No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de vendas de imóveis e de 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

Quanto ao regime especial de tributação (RET) em 19 de julho de 2013 foi publicada a Lei nº 12.844, que deu nova redação aos artigos 4º e 8º da Lei nº 10.931/04, instituindo que, para cada incorporação imobiliária submetida ao Regime Especial de Tributação - RET, a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponderá ao pagamento mensal unificado do Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS/PASEP e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. Para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social (unidades até R\$75.000,00 até 30 de novembro de 2011, alterada para R\$ 85.000,00 a partir da Medida Provisória nº 552, de 1 de dezembro de 2011, e em seguida alterada para R\$ 100.000,00 pela Lei nº 12.767, de 27 de dezembro de 2012), cuja construção tenha sido iniciada a partir de 31 de março de 2009, o percentual de pagamento unificado é equivalente a 1% da receita mensal recebida. As apurações de exercícios comparativos foram amparadas pelas Medidas Provisórias nº 497 de 27 de julho de 2010 e nº 601 de 28 de dezembro de 2012.

#### **3.14.2 Impostos com recolhimento diferido**

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos passivos são reconhecidos no circulante e não circulante conforme projeção de realização da receita a realizar, os quais são decorrentes da diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito no item 3.12 anterior, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. O saldo de impostos com recolhimento diferido a realizar no exercício seguinte é reconhecido no passivo não circulante.

#### **3.14.3 Avaliação dos impactos da Medida Provisória nº 627**

A Administração efetuou uma avaliação inicial das disposições contidas na Medida Provisória 627, de 11 de novembro de 2013 ("MP 627"), entre as principais disposições:

- a revogação do Regime Tributário de Transição - RTT, instituído pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009;
- a tributação de dividendos distribuído ou declarado superiores ao registrado no balanço fiscal;

- e considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Os dispositivos da Medida Provisória 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.

Na avaliação preliminar a Administração optará pela aplicação antecipada a partir do ano calendário de 2014, nas empresas do grupo que possuíram obras e recebíveis entre os anos de 2008 a 2013, conforme as disposições contidas na MP (20% das empresas). No entanto aguardaremos a conversão da MP 627/13 em Lei para uma análise mais profunda e conclusiva para as demais empresas do grupo, pois a referida MP 627 possui um número relevante de emendas propostas e a Receita Federal do Brasil deverá disciplinar diversas matérias que possivelmente algumas das suas disposições sejam alteradas e/ou esclarecidas.

### **3.15 Nova norma e interpretação ainda não adotada**

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2014 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações financeiras. Aquelas que podem ser relevantes para o Grupo estão mencionadas abaixo. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

#### *IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros - 2010 e 2009)*

O IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob o IFRS 9 (2009), ativos financeiros são classificados e mensurados baseados no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. IFRS 9 (2010) introduz adições em relação aos passivos financeiros. O IASB atualmente tem um projeto ativo para realizar alterações limitadas aos requerimentos de classificação e mensuração do IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor recuperado de ativos financeiros e contabilidade de *hedge*.

O IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção do IFRS 9 (2010) não deve causar um impacto nos ativos e passivos financeiros da Companhia. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

#### *Entidades de Investimento (Revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)*

As revisões serão efetivas para exercícios que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2014 e fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para as entidades que cumprem com a definição de entidade de investimento de acordo com a IFRS 10. Essa exceção requer que as entidades de investimento registrem os investimentos em controladas pelos seus valores justos no resultado. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações financeiras, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

#### *IAS 32 Compensação de Ativos e Passivos Financeiros - Revisão da IAS 32*

Essas revisões clarificam o significado de “atualmente tiver um direito legalmente exequível de compensar os valores reconhecidos” e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes em suas demonstrações financeiras.

### *IFRIC 21 Tributos*

O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não espera que o IFRIC 21 tenha impactos materiais em suas demonstrações financeiras.

### *IAS 39 Renovação de Derivativos e Continuação de Contabilidade de Hedge - Revisão da IAS 39*

Essa revisão ameniza a descontinuação da contabilidade de hedge quando a renovação de um derivativo designado como hedge atinge certos critérios. Essas revisões passam a vigorar para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não renovou seus derivativos durante o exercício corrente. Contudo, essa revisão será aplicada nas futuras renovações de derivativos.

## **4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
			<b>(Reapresentado)</b>	
Caixa e bancos (a)	4.043	4.200	229.158	97.241
Aplicações financeiras (b)	179.297	51.881	239.235	147.491
Total caixa e equivalentes de caixa	<u>183.340</u>	<u>56.081</u>	<u>468.393</u>	<u>244.732</u>
Aplicações financeiras compromissadas com operações de coobrigação quando da venda de recebíveis (c)	1.797	1.677	1.797	1.677
Aplicações financeiras compromissadas com lastro em debêntures (d)	144.211	61.805	144.340	69.339
Total aplicações financeiras	<u>146.008</u>	<u>63.482</u>	<u>146.137</u>	<u>71.016</u>
Representadas por:				
Ativo circulante	-	3.035	129	10.569
Ativo não circulante	146.008	60.447	146.008	60.447

- (a) Grande parte do saldo mantido em bancos é remunerado pelos índices da poupança.
- (b) Essas aplicações financeiras são representadas por títulos de renda fixa, remunerados a taxas que variam entre 90% e 102% do rendimento do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e estão disponíveis para serem utilizadas nas operações da Companhia e de suas controladas.
- (c) Essas aplicações financeiras têm as mesmas características das aplicações comentadas no item (b) anterior. Vide comentários adicionais sobre a obrigatoriedade dessa aplicação “caucionada” na nota explicativa nº 22.
- (d) Essas aplicações financeiras são representadas por quotas de um fundo de investimento em renda fixa, denominado Caixa Aporte Restrito/Renda Fixa Longo Prazo, constituído para garantir o saldo das debêntures enquanto os recursos não forem repassados para os respectivos empreendimentos (SPEs). O rendimento dessa aplicação é calculado com base na variação diária da quota. As análises da Companhia e de suas controladas quanto à utilização desses recursos foram utilizadas para a segregação entre circulante e não circulante. Vide comentários adicionais sobre a obrigatoriedade dessa aplicação na nota explicativa nº 14.



## 5 Créditos perante clientes

Os créditos perante clientes, ajustados a valor presente nos termos mencionados na nota explicativa nº 3.13, estão assim representados:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Ativo circulante				
Créditos para contratação de financiamento (SFH) (a)	1.025	521	502.398	707.918
Créditos para utilização com o FGTS (b)	18	25	3.686	7.161
Créditos diretos com clientes	9.976	4.628	221.860	196.143
Total	11.019	5.174	727.944	911.222
Ativo não circulante				
Créditos diretos com clientes	27.899	5.882	97.823	67.629
Total	27.899	5.882	97.823	67.629
	38.918	11.056	825.767	978.851

- (a) Os créditos para contratação de financiamento com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) referem-se ao valor de amortização que se encontra em processo de análise perante o agente do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) ou perante a incorporadora.
- (b) Os créditos para utilização com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) referem-se ao valor dos processos em análise pela Caixa Econômica Federal (CEF).

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, os saldos de ativo circulante dos créditos direto com clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Vencidos	5.330	777	36.022	38.786
A vencer:				
Até 30 dias	2.715	112	21.975	12.296
31 a 60 dias	255	69	17.731	69.660
61 a 90 dias	272	3.205	21.302	20.613
91 a 120 dias	252	54	26.320	1.979
121 a 360 dias	1.152	411	98.510	52.809
	9.976	4.628	221.860	196.143

Os saldos do ativo não circulante dos créditos perante clientes em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento:	2013	2012	2013	2012
2015	2.712	762	22.896	11.397
2016	2.461	652	9.361	4.762
2017	2.366	603	6.706	4.511
2018	2.088	551	5.794	4.560
Após 2018	18.272	3.314	53.066	42.399
Total	27.899	5.882	97.823	67.629

Os saldos de créditos perante clientes são atualizados conforme cláusulas contratuais, pelos seguintes índices:

- (i) Até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.
- (ii) Após a entrega das chaves dos imóveis comercializados, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pela Taxa Referencial - TR.

Quando o cliente não obtém o crédito imobiliário com a instituição financeira, a respectiva unidade é distratada e, neste momento, o tratamento contábil é o estorno do saldo devedor do cliente deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receita líquida dos empreendimentos vendidos” e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade na rubrica “Custo dos empreendimentos vendidos” contra o estoque da Companhia.

Não foi constituída nenhuma provisão para créditos de liquidação duvidosa, tendo em vista que, através de análises efetuadas pela Companhia do valor de mercado dos bens em garantia, verificou-se que não existem valores a receber superiores ao valor de mercado dos bens, visto que os valores a receber dos clientes são garantidos pelos próprios imóveis negociados e não há histórico de perdas reais sobre as referidas contas a receber.

## **6 Contas a receber por venda de terrenos**

A Companhia e suas controladas efetuaram vendas de terrenos que estão segregadas conforme datas descritas nos respectivos contratos de compra e venda. Estas operações foram realizadas com os compromissos de pagamentos em moeda corrente, dação de unidades e Valor Global de Vendas com valor mínimo garantido.

Os saldos estão assim representados em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
			<b>(Reapresentado)</b>	
Empreendimento				
Controladora				
Terreno Palhoça (a)	-	19.619	-	19.619
Terreno - Rio Preto VIII	112	151	-	-
Terreno Cascavel II	11.720		11.720	
Controladas				
Sistema Fácil - São Paulo II - SPE Ltda.	-	-	11.313	16.915
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Joinville I - SPE Ltda.	-	-	1.320	-
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda. (a)	-	-	980	2.418
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas I - SPE Ltda.	-	-	8.652	8.652
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas II - SPE Ltda.	-	-	3.895	3.895
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas III - SPE Ltda.	-	-	3.567	3.567
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas IV - SPE Ltda.	-	-	3.725	3.725
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas V - SPE Ltda.	-	-	3.843	3.843
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VI - SPE Ltda.	-	-	4.466	4.466
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VII - SPE Ltda.	-	-	1.353	1.353
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Sete Lagoas VIII - SPE Ltda.	-	-	498	498
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul II SPE Ltda.	-	-	3.554	5.368
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Caxias do Sul III SPE Ltda.	-	-	11.321	12.527
<b>Total</b>	<b>11.832</b>	<b>19.770</b>	<b>70.207</b>	<b>86.846</b>
Total Ativo Circulante	112	5.056	8.885	12.933
Total Ativo Não Circulante	11.720	14.714	61.322	73.913
Recebimentos por moeda corrente	-	19.619	17.175	39.932
Recebimentos por dação de unidades	-	-	11.313	16.915
Recebimentos por VGV	11.832	151	41.719	29.999

- (a) Em 27 de março de 2013, a Companhia reclassificou os saldos a receber correspondentes a estes projetos registrados na rubrica Contas a receber por venda de terrenos para a rubrica Clientes Coobrigação, em virtude da transferência e cessão com coobrigação para o Banco ABC Brasil S.A, conforme mencionado na nota explicativa nº 22.

## 7 Imóveis a comercializar

Representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b> <b>(Reapresentado)</b>
Imóveis concluídos	11.903	9.535	17.443	14.625
Imóveis em construção	1.885	-	190.908	186.957
Terrenos para futuras incorporações	<u>30.352</u>	<u>23.591</u>	<u>51.497</u>	<u>89.491</u>
Total ativo circulante	<u>44.140</u>	<u>33.126</u>	<u>259.848</u>	<u>291.073</u>
Terrenos para futuras incorporações (*)	<u>31.730</u>	<u>62.798</u>	<u>79.080</u>	<u>81.953</u>
Total ativo não circulante	<u>31.730</u>	<u>62.798</u>	<u>79.080</u>	<u>81.953</u>

(\*) Referem-se a terrenos com lançamentos previstos para após 31 de dezembro de 2014.

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construções” no momento em que o empreendimento é lançado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, não foram identificados indicativos de perda, e, desta forma, não houve a necessidade de registrar provisão para a redução dos valores dos estoques.

### Juros capitalizados

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o valor de juros capitalizados é de R\$ 12.080 (R\$ 2.930 em 31 de dezembro de 2012) no consolidado.

## 8 Investimento em controladas e controladas em conjunto

Nos termos do CPC 45, a Companhia optou por agregar as informações das controladas e controladas em conjunto com receita líquida do exercício inferior a R\$ 3.000. Os investimentos em controladas e controladas em conjunto com receita superior a R\$ 3.000 estão apresentados abaixo por entidade:

		Ativo	Patrimônio	Receita	Resultado			Equivalência	Equivalência
	% RNI	Total	líquido	líquida	do	Investimentos	Investimentos	Patrimonial	Patrimonial
Investimentos positivos		12.2013	12.2013	12.2013	exercício	12.2013	12.2012	12.2013	12.2012
Companhia de Participações Imobiliárias	100,00%	78	72	61.921	(14.393)	72	155.242	(14.393)	11.433
Rodobens Incorporadora Imobiliária 307 - SPE Ltda.	50,00%	6.502	3.726	3.566	(435)	1.863	1.388	(217)	(186)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 315 - SPE Ltda.	100,00%	9.160	4.088	6.845	738	4.088	79	738	(54)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 317 - SPE Ltda.	50,00%	8.444	6.127	23.031	7.521	3.063	427	3.761	187
Rodobens Incorporadora Imobiliária 323 - SPE Ltda.	100,00%	8.169	2.128	6.633	1.368	2.128	209	1.368	201
Rodobens Incorporadora Imobiliária 325 - SPE Ltda.	100,00%	15.305	3.005	3.135	(945)	3.005	20	3.507	44
Rodobens Incorporadora Imobiliária 331 - SPE Ltda.	50,00%	-	-	3.462	836	-	288	(945)	(3)
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda.	100,00%	9.555	30	8.829	(164)	30	1.073	1.486	183
Rodobens Incorporadora Imobiliária 348 - SPE Ltda.	100,00%	10.061	3.936	5.994	(268)	3.932	-	418	-
Rodobens Incorporadora Imobiliária 350 - SPE Ltda.	100,00%	18.189	2.914	10.207	1.034	2.914	-	(164)	-
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	55,00%	45.391	25.194	57.769	21.078	13.857	-	(268)	-
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda.	50,00%	18.429	3.250	6.655	(1.010)	1.625	1.505	1.034	(3)
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda.	50,00%	19.486	6.744	29.823	10.153	3.372	621	11.593	24
Sistema Fácil Alvorada IV SPE Ltda.	50,00%	22.227	11.262	31.020	9.990	5.631	5.161	(505)	2.243
Sistema Fácil Araçatuba II SPE Ltda.	100,00%	24.512	19.658	4.004	515	19.658	33.795	5.225	(214)
Sistema Fácil Cuiabá I SPE Ltda.	100,00%	50.110	39.924	40.260	12.899	39.924	28.838	5.077	474
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda.	100,00%	19.206	6.349	18.090	5.391	6.349	1.389	4.995	3.959
Sistema Fácil Cuiabá IV SPE Ltda.	100,00%	27.210	8.881	33.750	10.816	8.881	5.526	515	8.131
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda.	100,00%	35.996	9.762	33.842	10.644	9.762	3.150	12.899	12.757
Sistema Fácil Cuiabá VI SPE Ltda.	100,00%	35.581	17.492	34.309	12.678	17.492	4.768	5.391	343
Sistema Fácil Foz do Iguaçu I SPE Ltda.	100,00%	22.120	5.164	26.902	4.164	5.164	11.162	10.816	4.587
Sistema Fácil Gravataí II SPE Ltda.	50,00%	6.951	6.552	10.610	4.113	3.276	4.621	10.644	1.729
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda.	100,00%	6.009	3.047	3.252	662	3.047	10.999	22.349	2.337
Sistema Fácil Ponta Grossa I SPE Ltda.	100,00%	26.479	21.555	22.056	(3.250)	21.555	18.908	12.678	3.471
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda.	50,00%	15.159	1.764	6.769	2.228	882	-	(185)	-
Sistema Fácil São Carlos II SPE Ltda.	100,00%	17.842	6.724	27.984	8.174	6.724	4.005	4.164	2.634
Sistema Fácil São Carlos III SPE Ltda.	100,00%	15.213	12.579	29.543	13.089	12.579	11.198	2.057	3.024
Sistema Fácil Sta Maria I SPE Ltda.	50,00%	8.057	4.948	20.740	7.014	2.474	1.751	662	14.782
Sistema Fácil Uberaba III SPE Ltda.	100,00%	31.470	5.137	18.816	5.225	5.137	2.132	(3.250)	(396)
Sistema Fácil Uberlândia III SPE Ltda.	100,00%	24.187	14.444	46.952	22.349	14.444	2.344	1.114	209
Terra Nova Rodobens Feira de Santana II SPE Ltda.	100,00%	10.443	5.098	9.805	1.486	5.098	2.870	8.174	(124)
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina III - SPE Ltda.	100,00%	8.240	527	4.199	(482)	527	-	13.089	-
Terra Nova Rodobens Presidente Prudente I SPE Ltda.	100,00%	16.533	2.290	9.723	1.234	2.290	656	1.234	(218)
Terra Nova Rodobens Residence XXXIX - SPE Ltda.	100,00%	36.177	10.586	41.058	13.972	10.586	-	13.972	-
Terra Nova Rodobens S. J. Rio Preto XXII SPE Ltda.	50,00%	4.921	3.797	11.033	7.172	1.899	6.093	3.586	8.739
Terra Nova Rodobens Santa Maria III SPE Ltda.	50,00%	14.490	11.932	3.089	1.580	5.966	6.780	790	1.976
Outras (*)		792.715	519.610	24.869	(6.681)	466.131	334.052	(7.249)	96.718
<b>Total</b>		<b>1.440.617</b>	<b>810.296</b>	<b>740.545</b>	<b>170.495</b>	<b>715.425</b>	<b>661.050</b>	<b>136.160</b>	<b>178.987</b>

**Ágio na aquisição de investimentos**

<b>Controladas:</b>									
Marck Holdings S.A.	100,00%					761	0		
Sistema Fácil Sorocaba I SPE Ltda.	67,86%					18	-		
Sistema Fácil Tamboré 5 SPE Ltda.	100,00%					-	1		
Sistema Fácil Tamboré 6 SPE Ltda.	100,00%					217	266		
Sistema Fácil Tamboré 8 SPE Ltda.	100,00%					5.193	5.604		
Sistema Fácil Palhoça III SPE Ltda.	100,00%					421	1.262		
<b>Total Controladas</b>						<b>6.610</b>	<b>7.133</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total dos investimentos</b>						<b>722.035</b>	<b>668.183</b>	<b>136.160</b>	<b>178.987</b>
<b>Movimentação dos investimentos consolidados:</b>									
Eliminação do consolidado						700.245	639.045	134.577	168.525
Transferência de ágio para o intangível						6.610	7.133	-	-
<b>Saldo dos investimentos consolidados</b>						<b>15.180</b>	<b>22.005</b>	<b>1.583</b>	<b>10.462</b>

	% RNI	Ativo Total 12.2013	Patrimônio líquido 12.2013	Receita líquida 12.2013	Resultado do exercício 12.2013	Investimentos 12.2013	Investimentos 12.2012	Equivalência Patrimonial 12.2013	Equivalência Patrimonial 12.2012
<b>Investimentos negativos</b>									
Outras (*)		95.948	930	10.497	(15.097)	(11.854)	(19.536)	(8.768)	(17.032)
<b>Total</b>		<b>95.948</b>	<b>930</b>	<b>10.497</b>	<b>(15.097)</b>	<b>(11.854)</b>	<b>(19.536)</b>	<b>(8.768)</b>	<b>(17.032)</b>
<b>Total dos investimentos</b>						<b>(11.854)</b>	<b>(19.536)</b>	<b>(8.768)</b>	<b>(17.032)</b>
<b>Movimentação dos investimentos consolidados:</b>									
Eliminação do consolidado						(11.023)	(19.013)	(8.442)	(16.898)
<b>Saldo dos investimentos consolidados</b>						<b>(831)</b>	<b>(523)</b>	<b>(326)</b>	<b>(134)</b>

(\*) Incluem empresas com saldo de receita líquida inferior ou superior a R\$ 3.000.

O ágio reconhecido é atribuído à expectativa de rentabilidade futura calculada sobre a participação adicional adquirida sobre essas SPEs. Nas demonstrações financeiras consolidadas o ágio está classificado no ativo intangível, conforme nota explicativa 10.1.

## 8.1 Investimentos a valor justo

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Leval Holdings S.A.	-	1.984	-	1.984
Marans Holdings S.A.	12.683	17.109	12.683	17.109
Marck Holdings S.A.	-	3.061	-	3.061
<b>Total</b>	<b>12.683</b>	<b>22.154</b>	<b>12.683</b>	<b>22.154</b>

Em 27 de abril de 2012, a Rodobens alienou as 32.500 ações preferenciais da Leval para investidores, pelo montante total de R\$ 32.500, sendo R\$ 15.500 recebidos no próprio dia e R\$ 17.000 recebidos em dois depósitos de R\$ 5.048 em 31 de maio de 2012 e R\$ 12.125 já corrigidos em 4 de junho de 2012. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 397 ações ordinárias, correspondendo a 1,51% em relação à composição acionária da Empresa.

No entanto em 31 de Outubro de 2013, através de Assembléia Geral Extraordinária, a Leval Holdings S.A. resgatou 32.500 ações preferenciais e posteriormente as cancelou, desta forma a sua composição acionária ficou com 497 ações ordinárias pertencentes à Companhia. A partir dessa data a Companhia detém 100% da composição acionária desta Empresa que passa a ser consolidada em suas demonstrações financeiras.

Em 25 de julho de 2012, a Companhia alienou as 150.000.000 ações preferenciais da Marans Holdings S.A., pelo montante total de R\$ 150.000, pago em 27 de julho de 2012, gerando um prejuízo no montante de R\$ 2.170, registrado na rubrica “Outras receitas operacionais líquidas”. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 12.462.552 ações ordinárias, correspondendo a 7,67% em relação à composição acionária da Empresa, sem influência significativa na administração e sem serem consideradas coligadas, e, desta forma, está sendo avaliada ao valor justo.

Em 26 de julho de 2012, a Companhia alienou as 20.000.000 ações preferenciais da Marck

Holdings S.A., pelo montante total de R\$ 20.270, cujo pagamento ocorreu no dia 26 de Setembro de 2012 após a aprovação do contrato pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”), gerando um ganho no montante de R\$ 819, conforme demonstrado na rubrica “Outras receitas operacionais líquidas”. Assim, a Companhia ficou com uma participação de 2.617.173 ações ordinárias, correspondendo a 11,57% em relação à composição acionária da Empresa.

No entanto em 03 de junho de 2013, através de aprovação da Assembléia Geral Extraordinária, a Marck Holdings S.A. resgatou 20.000.040 ações preferenciais e posteriormente as cancelou, desta forma a sua composição acionária ficou com 2.617.173 ações ordinárias pertencentes à Companhia. A partir desta data a Companhia detém 100,00% da composição acionária desta Empresa que passa a ser consolidada em suas demonstrações financeiras.

### ***Mensuração dos investimentos a valor justo***

Para os investimentos mensurados a valor justo o cálculo consiste em uma projeção de pagamentos dos dividendos aos acionistas portadores das ações preferenciais baseada na taxa média pré-fixada mensal mais a taxa média do CDI mensal, comparada com a projeção do valor dos seu ativos e passivos que são atualizados pela média do CDI para as aplicações financeiras, pelo seu valor de venda atual mais taxa mensal do INCC para os estoques e para a carteira de clientes através do INCC.

## **8.2 Dividendos a receber**

Em 30 de março de 2011, foi realizada reunião dos sócios Rodobens Negócios Imobiliários S.A. e Capa Engenharia Ltda. referente às Empresas Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre II - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Pelotas II - SPE Ltda. e Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Porto Alegre I - SPE Ltda., aprovando a distribuição de lucros no valor total de R\$ 110.000, sendo R\$ 55.000 para a Capa Engenharia Ltda. com pagamento ocorrido em 31 de março de 2011 e R\$ 55.000 para a Rodobens Negócios Imobiliários S.A., em data a ser definida pelas sócias. Em 31 de dezembro de 2013 o saldo a receber é de R\$ 8.689 e está classificado no ativo circulante, na rubrica dividendos a receber, pois, a administração da Companhia estima o recebimento desses dividendos em prazo inferior a 360 dias.

## **9 Imobilizado**

O ativo imobilizado modificou-se ao longo do ano como segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2012	Adições	Baixas	2013	2012 (Reapresentado)	Adições	Baixas	2013
<b>Custo</b>								
Stand de Vendas	-	383	-	383	7.101	3.126	(1.195)	9.032
Máquinas e ferramentas	34.886	1.363	(72)	36.177	41.212	1.370	(3.236)	39.346
Computadores e Periféricos	1.799	1.506	(135)	3.170	2.396	1.560	(187)	3.769
Móveis e utensílios	1.253	1.103	(26)	2.330	4.221	1.523	(215)	5.529
Prédios	1.591	1.932	-	3.523	1.591	1.932	-	3.523
Instalações	550	521	-	1.071	664	593	(7)	1.250
Benfeitorias em imóvel de terceiros	352	-	-	352	455	1	-	456
Outros	53	2	(36)	19	60	2	(36)	26
	<u>40.484</u>	<u>6.810</u>	<u>(269)</u>	<u>47.025</u>	<u>57.700</u>	<u>10.107</u>	<u>(4.876)</u>	<u>62.931</u>

**Depreciação Acumulada**

Stand de Vendas	-	(383)	-	(383)	(4.044)	(909)	294	(4.659)
Máquinas e ferramentas	(10.874)	(3.782)	28	(14.628)	(13.326)	(4.460)	1.604	(16.182)
Computadores e Periféricos	(1.439)	(165)	101	(1.503)	(1.870)	(254)	149	(1.975)
Móveis e utensílios	(473)	(244)	6	(711)	(1.613)	(587)	57	(2.143)
Prédios	(328)	(69)	-	(397)	(328)	(69)	-	(397)
Instalações	(215)	(50)	-	(265)	(233)	(68)	1	(300)
Benfeitorias em imóvel de terceiros	(202)	(92)	-	(294)	(303)	(94)	-	(397)
Outros	(32)	(6)	19	(19)	(40)	(6)	20	(26)
	<u>(13.563)</u>	<u>(4.791)</u>	<u>154</u>	<u>(18.200)</u>	<u>(21.757)</u>	<u>(6.447)</u>	<u>2.125</u>	<u>(26.079)</u>
	<u>26.921</u>	<u>2.019</u>	<u>(115)</u>	<u>28.825</u>	<u>35.943</u>	<u>3.660</u>	<u>(2.751)</u>	<u>36.852</u>

As seguintes taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	<b>Taxa anual de depreciação - %</b>
Stand de vendas	30
Máquinas e ferramentas	10
Computadores e periféricos	20
Móveis e utensílios	10
Prédios	4
Instalações	10
Benfeitorias em imóvel de terceiros	20

## 10 Intangível

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b> (Reapresentado)
Direitos de uso de software	7.046	8.500	7.062	8.551
Outros	187	211	186	211
Agio por aquisição de cotas	-	-	6.611	7.133
	<u>7.233</u>	<u>8.711</u>	<u>13.859</u>	<u>15.895</u>

O ativo intangível modificou-se ao longo dos anos como segue:

	<b>Controladora</b>				<b>Consolidado</b>			
<b>Descrição</b>	<b>2012</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>2013</b>
<b>Custo</b>								
Direitos de uso de software	18.140	4.104	(2.406)	19.838	18.561	4.115	(2.453)	20.223
Outros	268	-	-	268	268	-	-	268
	<u>18.408</u>	<u>4.104</u>	<u>(2.406)</u>	<u>20.106</u>	<u>18.829</u>	<u>4.115</u>	<u>(2.453)</u>	<u>20.491</u>
<b>Amortizações Acumulada</b>								
Direitos de uso de software	(9.640)	(3.152)	-	(12.792)	(10.009)	(3.197)	45	(13.161)
Outros	(57)	(24)	-	(81)	(58)	(24)	-	(82)
	<u>(9.697)</u>	<u>(3.176)</u>	<u>-</u>	<u>(12.873)</u>	<u>(10.067)</u>	<u>(3.221)</u>	<u>45</u>	<u>(13.243)</u>
	<u>8.711</u>	<u>928</u>	<u>(2.406)</u>	<u>7.233</u>	<u>8.762</u>	<u>894</u>	<u>(2.408)</u>	<u>7.248</u>

As despesas com amortização dos intangíveis estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.



## 10.1 Ágio

	Consolidado			
	2012 (Reapresentado)	Adições	Baixas	2013
Ágio por aquisição de cotas	7.133	1.668	(2.190)	6.611
Total	7.133	1.668	(2.190)	6.611

## 11 Empréstimos e financiamentos

### 11.1 Composição dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Passivo circulante:				
Crédito Imobiliário ( a )	-	-	102.341	158.960
CCB Imobiliária ( b )	85.742	3.773	85.742	3.773
Capital de Giro ( c )	-	13.967	-	13.967
	85.742	17.740	188.083	176.700
Passivo não circulante:				
Crédito Imobiliário ( a )	-	-	114.625	49.148
CCB Imobiliária ( b )	162.508	142.386	162.508	142.386
	162.508	142.386	277.133	191.534
Total	248.250	160.126	465.216	368.234

#### a. Crédito imobiliário

Os créditos imobiliários são garantidos por hipoteca dos respectivos imóveis em moeda nacional, sendo captados na modalidade de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, destinados para financiar a construção dos imóveis, estando sujeitos a juros entre 8% e 11% ao ano, indexados pela TR, e pagos em prestações mensais com vencimento até 2017.

Os saldos dos créditos imobiliários referem-se às liberações de recursos já efetuadas por instituições financeiras, sendo que o total dos créditos aprovados e contratados para a construção dos empreendimentos estão assim distribuídos:

Empreendimento	Crédito Contratado		Saldo devedor		Taxa de Juros
	2013	2012	2013	2012	
<b>Controladas</b>					
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.	112.760	112.760	-	10.788	9%
CCDI Jaw Holding Participações Ltda	71.700	71.700	-	71.758	10%
Companhia de Participações Imobiliárias	-	194.420	-	37.799	0%
Sistema Fácil Alvorada II SPE Ltda	16.529	16.529	8.328	11.970	8%
Sistema Fácil Foz do Iguaçu I SPE Ltda.	43.683	43.683	13.688	4.327	8%
Sistema Fácil Marília III SPE Ltda	27.424	27.424	2.043	1.622	8%
Sistema Fácil Ponta Grossa I SPE Ltda	9.578	9.578	408	5.927	8%
Sistema Fácil Porto Alegre I SPE Ltda.	80.194	80.194	-	3.452	11%
Sistema Fácil Porto Alegre II SPE Ltda.	71.899	71.899	-	3.050	9%
Sistema Fácil Tamboré House II SPE Ltda.	15.172	15.172	1.887	2.870	11%
Terra Nova Rodobens - Lages I - SPE Ltda.	18.891	18.891	1	2.663	8%
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina I SPE Ltda.	16.700	16.700	-	2.567	8%
Terra Nova Rodobens Pelotas III SPE Ltda.	25.000	25.000	2.693	4.098	8%
Terra Nova Rodobens Imob SJRP XXII SPE Ltda	40.316	40.316	-	7.004	8%
Terra Nova Rodobens Gravataí II - SPE Ltda.	23.501	23.501	-	2.828	8%
Terra Nova Rodobens Santa Maria III - SPE Ltda.	3.574	3.574	1.366	3.354	8%
Sistema Fácil São Carlos III - SPE Ltda.	36.362	36.362	-	1.793	8%
Terra Nova Rodobens Santa Cruz do Sul I - SPE Ltda	1.832	1.832	-	361	8%
Terra Nova Rodobens Marajó Londrina II - SPE Ltda	23.078	23.078	3.069	12.093	8%
Sistema Fácil Incorp Imob Uberlândia III SPE Ltda.	49.695	49.695	3.783	10.683	8%
Rodobens Moradas - Pacatuba I - SPE Ltda.	61.399	61.399	15.471	1.237	8%
Terra Nova Rodobens Dourados I - SPE Ltda	37.769	-	21.047	-	8%
Sistema Fácil Santa Maria I SPE Ltda	21.775	-	1.054	-	10%
Terra Nova Rodobens Alvorada IV - SPE Ltda.	20.343	20.343	5.139	5.864	9%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá IV - SPE Ltda	40.796	-	14.680	-	8%
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Cuiabá VI - SPE Ltda	45.244	-	13.967	-	8%
Terra Nova Rodobens Incorp. Imob. - Araçatuba I - SPE Ltda	21.531	-	749	-	8%
Sistema Fácil Uberaba III SPE Ltda	46.867	-	18.991	-	8%
Sistema Fácil Cuiabá III SPE Ltda	28.919	-	8.031	-	9%
Rodobens Incorp. Imob. 317 SPE Ltda	16.151	-	1.390	-	8%
Sistema Fácil Cuiabá V SPE Ltda	48.917	-	20.206	-	8%
Sistema Fácil Alvorada III SPE Ltda	65.022	-	6.240	-	9%
Sistema Fácil São Carlos II - SPE Ltda	29.637	-	5.884	-	8%
Terra Nova Rodobens - Presidente Prudente I - SPE Ltda	60.420	-	8.715	-	10%
Rodobens Incorporadora Imobiliária 333 - SPE Ltda	16.510	-	3.824	-	10%
Terra Nova Rodobens - São José do Rio Preto XXX SPE	21.456	-	4	-	8%
Sistema Fácil Incorp. Imob. Uberaba I - SPE Ltda	28.300	-	7.468	-	10%
Sistema Fácil Incorp. Imob. Uberlândia II - SPE Ltda	42.030	-	3	-	10%
Sistema Fácil, Incorp Imob - Rondonópolis I - SPE Ltda	19.330	-	57	-	9%
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana I-SPE Ltda	39.182	-	1.777	-	8%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Patos De Minas I - SPE Ltda	25.330	-	5.944	-	10%
Sistema Fácil Incorp. Imob. Campos Dos Goytacazes I SPE Ltda	36.620	-	6.733	-	10%
Terra Nova Rodobens Inc Imob-Ourinhos II - SPE Ltda	27.653	-	1.411	-	8%
Terra Nova Rodobens Incorp Imob Patos De Minas II SPE Ltda	19.633	-	5.286	-	8%
Rodobens Incorp.Imob. 315 - SPE Ltda	35.858	-	1.134	-	8%
Rodobens Incorp. Imob. 350 - SPE Ltda	68.640	-	4.495	-	9%
Total Controladas	1.613.220	964.050	216.966	208.108	
Consolidado	1.613.220	964.050	216.966	208.108	

**b. Cédula de Crédito Bancário - CCB**

A Companhia realizou, em 25 de março de 2011, a captação de recursos com o Banco Itaú BBA, por meio de uma CCB imobiliária no valor total de R\$ 100.000, sujeita a juros indexados pela TR + 10,78 % ao ano, com prazo de quatro anos e repagamento que ocorrerá em 28 de março de 2014 e 30 de março de 2015, enquanto o pagamento dos juros é semestral, iniciado em 29 de setembro de 2011 com término em 30 de março de 2015, e possui garantia fidejussória prestada pelo seu acionista controlador, como avalista da operação, na condição de coobrigado, solidariamente com a emitente por todas as obrigações por ela assumida. A utilização dos recursos visa a aumentar o índice de liquidez da Companhia, reforçando sua posição de caixa.

Em 10 de maio de 2012, a Companhia realizou a captação de recursos com o Banco do Brasil S.A, por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 43.000, sujeita a juros remuneratórios à taxa de 9,93% a.a., com prazo de três anos e pagamento que ocorrerá em 25 de abril de 2015, e possui garantia fidejussória prestada pelo seu acionista controlador, como avalista da operação, na condição de coobrigado, solidariamente com a emitente por todas as obrigações por ela assumida. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional.

A Companhia realizou, em 18 de setembro de 2013 a captação de recursos com o Banco Safra S.A, por meio de uma CCB imobiliária no valor de R\$ 100.000, sujeita a juros remuneratórios pós fixados à taxa de 1.10% a.a.+ CDI , com prazo de três anos e vencimento que ocorrerá em 18 de setembro de 2016. Os recursos obtidos nesta operação serão utilizados única e exclusivamente como forma de financiamento de projetos no setor habitacional. As obrigações da Emitente constantes da presente Cédula poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis pelo Banco Safra S.A. e/ou pelo Credor, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos eventos estabelecidos abaixo:

- (i) Protestos de títulos contra a Emitente e/ou suas controladas, cujos valores individuais sejam superiores a R\$ 5.000, ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000, cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamentos não for apresentado ao Credor no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento da notificação do protesto.
- (ii) Redução do capital da Emitente em montante superior a 10% (dez por cento), exceto nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da lei nº 6.404/76.
- (iii) Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

<b>Índice 1</b>
$\frac{(\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} - \text{Dívida SFH e FGTS})}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0,7$
<b>Índice 2</b>
$\frac{(\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto})}{(\text{Dívida Líquida} + \text{Terrenos a Pagar} - \text{Terrenos a Receber} + \text{Custos e despesas a apropriar de imóveis vendidos} - \text{Dívida SFH e FGTS})} < 0 \text{ ou } \geq 1,3$

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 2.750, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas. Em 31 de dezembro de 2013, os saldos apresentados no passivo circulante e não circulante encontram-se registrados líquidos dos referidos custos.

**c. Capital de giro**

Em 22 de julho de 2013 foi liquidada a operação denominada capital de giro. As linhas de capital de giro eram atualizadas pela variação do CDI + 0,85% a 2% com pagamentos mensais.

A Companhia possuía uma operação de *swap*, que fez parte do acordo de captação de empréstimos denominado “Convênio nº 3.220”, que foi liquidada em 10 de janeiro de 2013.

## 12 Financiamento por arrendamento financeiro

As linhas de *leasing* referem-se a dois contratos para a aquisição de 49 conjuntos de fôrmas de alumínio, classificadas na rubrica máquinas e ferramentas no imobilizado, destinados à construção de unidades autônomas. O valor do primeiro contrato foi de R\$ 19.451 à taxa de juros de 17,25% ao ano, pelo prazo de 60 meses iniciado em fevereiro de 2009. O segundo contrato foi de R\$ 1.850, pelo prazo de 36 meses à taxa de juros de 14,73% ao ano iniciado em novembro de 2010. O valor residual dos contratos, em 31 de dezembro de 2013, é de R\$ 470 referente ao primeiro contrato e registrado somente no passivo circulante, tendo como garantia os próprios bens adquiridos.

## 13 Ações preferenciais resgatáveis

Em 15 de dezembro de 2010, foi realizada a emissão de 100.000.000 (cem milhões) de ações preferenciais resgatáveis pela Companhia de Participações Imobiliárias S.A., controlada integral da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., pelo preço de emissão de R\$ 1,00 (um real) por cada ação preferencial resgatável. O valor total da emissão das ações preferenciais resgatáveis foi de R\$ 100.000, destinado integralmente para implementação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Os gastos incorridos e conhecidos com essas captações foram de R\$ 600, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas.

Em 13 de dezembro de 2013 ocorreu o resgate total das ações preferenciais resgatáveis pela Companhia de Participações Imobiliárias S.A.

## 14 Debêntures

As debêntures da companhia estão compostas da seguinte forma:

Debêntures	Emissão	Quantidade emitida	Quantidade ativa	Vencimento	Juros	Remuneração	Saldo em 2013	Saldo em 2012
1ª Emissão	16.04.2010	300	160	60 meses	TR + spread de 8,3% a	Semestral	160.145	159.463
3ª Emissão	15.04.2013	150	150	60 meses	10,3% ao ano CDI + spread de 1,60% a.a.	Semestral	151.910	-
<b>Total</b>		<b>450</b>	<b>310</b>				<b>312.055</b>	<b>159.463</b>
<b>Passivo circulante</b>							<b>100.182</b>	<b>375</b>
<b>Passivo não circulante</b>							<b>211.873</b>	<b>159.088</b>

### 1ª Emissão

As características das debêntures da 1ª emissão foram definidas para serem admitidas à subscrição pelo FGTS, em observância ao disposto na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 578/08 e os recursos obtidos pela Companhia estão sendo destinados exclusivamente para financiar a construção de empreendimentos residenciais que sejam enquadrados na legislação do SFH.

As debêntures da 1ª emissão são garantidas mediante alienação fiduciária pela Companhia de: (i) 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social das SPEs constituídas ou a serem constituídas pela Companhia para a incorporação e a construção das unidades

imobiliárias relacionadas aos empreendimentos financiados com os recursos da Emissão; (ii) 100% (cem por cento) do saldo das quotas do Fundo de Investimento em Renda Fixa detidas pela Companhia e ainda não aplicadas em SPEs; e (iii) as obrigações da Companhia são garantidas ainda mediante cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos empreendimentos financiados e/ou de contas vinculadas e dos recursos nelas depositados

Os gastos incorridos e conhecidos com a 1ª emissão das debêntures foram de R\$ 3.284, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Esses valores foram contabilizados retificando o passivo, sendo amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas.

As debêntures da 1ª emissão estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem que a Companhia e suas controladas mantenham certos índices financeiros e operacionais, conforme demonstrado abaixo:

- (a) Protestos de títulos contra a Emissora ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a 10% do patrimônio líquido da Emissora na data da transação, à exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro.
- (b) Descumprimento, pela Emissora, do percentual garantido, que equivale a 110% de recebíveis sobre o valor liberado.
- (c) Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

Índice 1	Índice 2	Índice 3
$\frac{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0,7$	$\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}} \geq 1,3$  Ou  $\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}} \leq 0$	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} \geq 1,2$  Ou  $\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} < 0$ (Sendo EBITDA > 0)

- (d) O total de empreendimentos financiados que estejam em descumprimento do avanço mínimo não pode superar, a qualquer momento, um número de empreendimentos correspondente a 30% do total de empreendimentos financiados.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas atendem a todas as suas cláusulas restritivas.

### 3ª Emissão

Os recursos obtidos na 3ª emissão foram destinados para melhorar o atual perfil da dívida da Emissora e outros usos corporativos.

Os gastos incorridos e conhecidos com a 3ª emissão foram de R\$ 995, incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Estes valores foram contabilizados retificando o passivo e serão amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas.

As debêntures da 3ª emissão estão sujeitas a certas condições restritivas e contemplam cláusulas, entre outras, que requerem que a Companhia e suas controladas mantenham certos índices financeiros e operacionais, conforme demonstrado abaixo:

- (a) Protestos de títulos contra a Emissora ou suas controladas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior a R\$ 5.000 (cinco milhões de reais), ou cujos valores, no agregado, excedam a R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), cuja devida e tempestiva comprovação de sustação, cancelamento, suspensão dos efeitos ou pagamento não for apresentado ao Agente Fiduciário no prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento de notificação do protesto.
- (b) Redução do capital social da Emissora em montante superior a 10% (dez por cento) exceto (i) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do Artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se previamente autorizado por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares das Debêntures em circulação reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.
- (c) Pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra participação no lucro prevista no Estatuto Social da Emissora, caso a Emissora esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias descritas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.
- (d) Caso a classificação de risco (*rating*) originalmente atribuída a Emissora for rebaixada para um nível abaixo do equivalente a classificação "BBB+" pela *Standard & Poor's* ou pela *Fitch Ratings*, ou ainda seu equivalente pela *Moody's*.
- (e) Descumprimento, pela Emissora, dos índices financeiros, conforme a seguir, nas respectivas datas de fechamento das informações trimestrais e das demonstrações financeiras anuais.

Índice 1	Índice 2	Índice 3
$\frac{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}}{\text{Patrimônio Líquido}} \leq 0,7$	$\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}} \geq 1,3$  Ou  $\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Estoque Pronto}}{\text{Dívida Líquida} - \text{Dívida SFH e FGTS}} \leq 0$	$\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} \geq 1,2$  Ou  $\frac{\text{EBITDA}}{\text{Despesa Financeira Líquida}} < 0 \text{ (Sendo EBITDA} > 0 \text{)}$

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas atendem a todas as suas cláusulas restritivas.

## 15 Contas a pagar por aquisição de participações e antecipação de dissolução de condomínios (Controladora)

Em 27 de fevereiro de 2012, a Companhia adquiriu da Companhia de Participações Imobiliárias as quotas de participação das Empresas Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Itapetininga I - SPE Ltda., Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Marília II - SPE Ltda. e Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Cascavel III - SPE Ltda. pelo montante total de R\$ 75.782 com vencimento para até o dia 31 de dezembro de 2015.

No entanto em 13 de dezembro de 2013, a Administração da Companhia realizou a quitação desta obrigação.

Em 27 de dezembro de 2013, ante a intenção de extinguir os consórcios: Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Houses I, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Tamboré Apartaments I, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Garden Club, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Green Village III, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Villa das Torres, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Máxim's, Consórcio Sistema Fácil Bosque de São Francisco, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Barra Central Park, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Espaço Jardim, Consórcio Sistema Fácil Residencial Belas Artes, Consórcio Sistema Fácil Villaggio Maria Stella I, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Jardins de Athenas, Consórcio Sistema Fácil Jardins de Barcelona, Consórcio Sistema Fácil Vila Jardim, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Green Tamboré, Consórcio Sistema Fácil Belo Horizonte II, Consórcio Sistema Fácil Empreendimento Houses II e dos condomínios: Tamboré 4 - Villaggio, Porto Ville Galeria, Tamboré 5 - Villaggio, Fontana Di Trevi, Altos do Campolim, Alto da Serra, Tamboré 7 - Exclusive Houses, Caribe Village, Tamboré 6 - Villaggio, San Remo I, San Francisco Village, Alto da Boa Vista e Porto Ville, a Companhia passou a ter o controle dos referidos consórcios e condomínios, assumindo parte dos seus direitos e obrigações através do pagamento total de R\$ 23.000 que será pago em 4(quatro) parcelas de R\$ 5.750 atualizadas pelo CDI até a data do efetivo pagamento com vencimentos em 06 de janeiro de 2014, 20 de dezembro de 2014, 20 de dezembro de 2015 e 20 de dezembro de 2016. Tal saldo encontra-se registrado no passivo circulante e passivo não circulante na rubrica Contas a Pagar por aquisição de participações e antecipação de dissolução de condomínios.

## 16 Créditos com terceiros e recursos de parceiros

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Ativo - Créditos com Terceiros				
Adiantamentos	(a) 78.347	154.774	9.564	3.591
Adiantamento a terceiros	(b) 10.713	8.526	30.127	32.536
Devedores por aporte	(c) 2.643	243	2.643	243
Devedores diversos	(d) 33.311	10.667	33.848	8.561
Impostos a recuperar	16.191	19.622	19.550	21.976
Títulos a receber	(e) 4.002	304	4.002	304
Adiantamento a funcionários	1.051	575	1.830	1.368
Consórcios adquiridos	3	3	5	5
	<u>146.261</u>	<u>194.714</u>	<u>101.569</u>	<u>68.584</u>

- (a) Adiantamentos efetuados às SPEs com o objetivo de viabilizar as operações.
- (b) Adiantamentos efetuados principalmente a fornecedores para aquisição de insumos e terrenos.
- (c) Representa recursos aportados nos consórcios pelas consorciadas para financiar os empreendimentos.
- (d) Representa saldos a receber de despesas e/ou custos pagos pela controladora e controladas repassados aos empreendimentos e outros.
- (e) Saldo de contratos de mútuo com empresas não ligadas.

		Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Passivo - Recursos de Parceiros					
Adiantamentos		-	-	19.121	26.316
(a)	Credores diversos	8.639	10.516	9.181	6.799
(b)	Credores por aporte	-	-	8.956	11.499
Contas a pagar - diversas		574	38	1.577	998
		9.213	10.554	38.835	45.612

- (a) Representa saldos a pagar de despesas e/ou custos repassados aos empreendimentos para a controladora e operações em conjunto.
- (b) Representa recursos aportados nos consórcios pelas consorciadas para financiar os empreendimentos.

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária ou por meio da formação de consórcios. A estrutura de Administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na sociedade-líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado.

As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização nem a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado, conforme previsto nos contratos de participação.

## 17 Contas a pagar por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para a incorporação de empreendimentos imobiliários, que serão liquidados da seguinte forma: (a) com o repasse de percentual do Valor Geral de Venda (VGV) dos respectivos empreendimentos, geralmente variando entre 3% e 19%, à medida que ocorrerem os recebimentos; e/ou (b) em moeda corrente nacional conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda (não considerados na modalidade do VGV). Esses compromissos estão ajustados a valor presente nos termos mencionados na Nota Explicativa nº 3.13 e estão compostos como segue:



	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
<b>Empreendimento</b>				
Controladora				
West Valley	6	11	6	11
North Valley	32	34	32	34
Tamboré 4	101	116	101	116
South Valley	59	64	59	64
Terreno - Sta. Barbara D' Oeste (SP) (*)	3.686	3.686	3.686	3.686
Terreno - Zona Sul (SJRP - SP)	15.300	17.363	15.300	17.363
Terreno - Talhados Cassab (SJRP - SP)	-	2.400	-	2.400
Terreno - Campinas - Sta Cândida	6.450	-	6.450	-
Terreno - Sr. Passos (Cuiabá - MT)	-	16.973	-	16.973
Terreno - Rio do Meio (Itajai - SC)	-	4.800	-	4.800
Terreno - Zona Sul II (SJRP - SP) (*)	5.325	5.325	5.325	5.325
Terrenos Condomínios	211	-	211	-
Controladas				
Sistema Fácil - Tambore 8 Villaggio SPE Ltda	-	-	-	1.562
Sistema Fácil Incorp. Imob. Cascavel SPE Ltda (*)	-	-	157	157
Sistema Fácil Incorp. Imob. Cascavel II SPE Ltda	-	-	-	1.269
Sistema Fácil Incorp. Imob. São José do Rio Preto XIII SPE Ltda	-	-	258	791
Sistema Facil Incorp. Imob. Tambore Houses II - SPE Ltda	-	-	-	492
Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Nova Iguacu SPE Ltda	-	-	-	1.500
Sistema Facil-Sao Paulo I - SPE Ltda	-	-	47	47
Sistema Facil-Tambore 5 Villaggio-SPE Ltda	-	-	-	171
Sistema Facil-Tambore 6 Villaggio-SPE Ltda	-	-	-	27
Sistema Facil-Tambore 7 Villaggio-SPE Ltda	-	-	-	1.199
Terra Nova Rodobens Inc Imob - Bauru I -SPE Ltda	-	-	57	-
Terra Nova Rodobens Inc Imob Feira De Santana I SPE Ltda	-	-	697	-
Terra Nova Rodobens Inc Imob-Feira De Santana II SPE Ltda	-	-	2.025	2.069
Terra Nova Rodobens Inc Imob-Feira De Santana IV SPE Ltda (*)	-	-	1.822	1.822
Terra Nova Rodobens Inc Imob-Feira De Santana VII SPE Ltda (*)	-	-	241	241
Terra Nova Rodobens Inc Imob-Feira De Santana VI SPE Ltda (*)	-	-	1.797	1.797
Terra Nova Rodobens Inc Imob-Feira De Santana V SPE Ltda (*)	-	-	1.645	1.645
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Feira de Santana III - SPE Ltda (*)	-	-	1.671	1.671
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Palhoca IV - SPE Ltda (*)	-	-	980	980
Terra Nova Rodobens Incorp Imob - Jundiá I - SPE Ltda (*)	-	-	1.500	1.500
Terra Nova Rodobens Inc Imob -Pres. Prudente II - SPE Ltda (*)	-	-	1.621	1.621
Terra Nova Rodobens Inc Imob -Pres. Prudente III - SPE Ltda (*)	-	-	1.587	1.587
Terra Nova Rodobens Inc Imob -Pres. Prudente I - SPE Ltda	-	-	2.153	1.206
Terra Nova Rodobens-Marajo Incorp Imob. Londrina IV - SPE Ltda	-	-	1.160	1.211
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob.- Dourados I - SPE Ltda	-	-	250	918
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob. - Dourados II - SPE Ltda (*)	-	-	1.148	1.148
Terra Nova Rodobens Incorporadora Imób. Dourados III - SPE Ltda (*)	-	-	92	92
Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliaria - Pacatuba II - SPE Ltda	-	-	1.377	1.352
Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliaria - Pacatuba I - SPE Ltda	-	-	1.126	1.707
Terra Nova Rodobens-Marajo Incorp Imob. Londrina II - SPE Ltda	-	-	-	2.390
Terra Nova Rodobens Marajo Incorp Imob. Londrina I - SPE Ltda	-	-	-	1.240
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 306 - SPE Ltda	-	-	-	4.364
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 307 - SPE Ltda	-	-	-	3.452
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 308 - SPE Ltda	-	-	-	4.345
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 309 - SPE Ltda	-	-	-	5.337
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 319 - SPE Ltda	-	-	1.935	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 321 - SPE Ltda	-	-	8.869	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 323 - SPE Ltda	-	-	4.290	4.328
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 324 - SPE Ltda	-	-	4.496	4.328
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 325 - SPE Ltda	-	-	8.148	12.083
Companhia De Participações Imobiliarias	-	-	-	1.416
Rodobens Incorporadora Imobiliária 332 - SPE Ltda	-	-	2.602	3.233
Rodobens Incorporadora Imobiliária 349 - SPE Ltda	-	-	8.486	-
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 350 - SPE Ltda	-	-	2.867	9.022
Rodobens Incorporadora Imobiliaria 351 - SPE Ltda	-	-	2.472	-
CCDI JAW Holding Participações Ltda	-	-	1.859	8.515
Camargo Corrêa Rodobens Emp Imob SPE Ltda.	-	-	3.695	9.221
Total	<b>31.170</b>	<b>50.772</b>	<b>104.300</b>	<b>153.828</b>
<b>Total Passivo Circulante</b>				
	<b>8.632</b>	<b>24.726</b>	<b>62.368</b>	<b>86.565</b>
<b>Total Passivo Não Circulante</b>				
	<b>22.538</b>	<b>26.046</b>	<b>41.932</b>	<b>67.263</b>

(\*) Nessas SPEs não houveram lançamentos de empreendimentos, devido a esse fato não ocorreram pagamentos pela aquisição dos imóveis.

Do saldo dos compromissos assumidos na compra de terrenos demonstrados, 48% serão liquidados com o repasse de percentual do VGV dos respectivos empreendimentos e 52% serão liquidados em moeda corrente nacional, conforme as condições constantes nos contratos de compra e venda.

A atualização do saldo a pagar é efetuada com base nas mesmas condições dos contratos de compra e venda das unidades sujeitas ou não ao repasse de percentual de VGV.

## 18 Partes relacionadas

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e operações em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Essas operações incluem a disponibilização de recursos para os empreendimentos, os contratos de prestação de serviços, as garantias dos acionistas controladores em contratos de financiamento e a venda de unidades residenciais a prazo para alguns dos atuais cotistas controladores em conjunto.

Os saldos de transações entre partes relacionadas foram eliminados na consolidação.

Os saldos das transações financeiras e comerciais, representados por contratos de mútuo entre partes relacionadas são os seguintes:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	84.887	90.775	3.925	11.692
Condomínios	14.966	5.694	8.225	6.463
Parceiros nos Empreendimentos:				
Capa Engenharia Ltda.	19.296	22.393	19.296	22.393
Construtora Lincoln Veloso Ltda.	-	85	-	85
Construtora Nogueira Porto Ltda.	38	-	126	82
Engenharia Costa Hirota Ltda.	38	-	285	-
Luizana Empreendimentos Imobiliários	25	-	190	-
Construtora Romeu Chap Chap	-	-	198	183
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	5.958	5.116	5.958	5.116
Encalso Construções Ltda.	-	-	-	588
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	198	183
Marajó Londrina Loteadora	-	-	740	685
SM Desenv. e Incorp. Ltda.	791	-	791	-
	<u>125.999</u>	<u>124.063</u>	<u>39.932</u>	<u>47.470</u>

<b>Passivo</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b> <b>(Reapresentado)</b>
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	5.346	9.984	1.146	8.918
Condomínios	18.552	17.977	4.102	8.849
Parceiros nos Empreendimentos:				
Construtora Nogueira Porto Ltda.	-	-	825	825
Construtora Romeu Chap Chap Ltda.	-	-	15	14
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	51	47
Ric Desenv. Consult. Ltda.	-	-	15	14
	<u>23.898</u>	<u>27.961</u>	<u>6.154</u>	<u>18.667</u>

<b>Resultado (receitas)</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Controladas e operações em conjunto:				
Companhia de Participações Imobiliárias	7	4	-	4
Marck Holdings S.A.	19	-	-	-
SPEs	9.812	10.237	1.007	928
Condomínios	573	223	470	544
Parceiros nos Empreendimentos:				
Capa Engenharia Ltda.	1.796	1.495	1.917	1.550
Construtora Lincon Veloso Ltda.	-	148	-	148
C&S Empreendimentos Imob. Ltda.	442	299	442	299
Encalso Construções Ltda.	-	-	7	-
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	-	1
Marajó Londrina Loteadora Ltda	-	-	55	67
Junas Holdings S.A.	10	-	10	-
Construtora Nogueira Porto Ltda	-	-	8	8
SM Desenv. e Inc. Ltda.	76	4	76	5
Ric Desenv. e Cons. Imobiliária Ltda.	-	-	15	14
Engenharia Costa Hirota Ltda.	-	-	18	-
Luizana Empreendimentos Imobiliarios	-	-	12	-
Romeu Chap Chap Desenvolvimento e Consultoria Ltda.	-	-	15	14
	<u>12.735</u>	<u>12.410</u>	<u>4.052</u>	<u>3.582</u>

<b>Resultado (despesas)</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Controladas e operações em conjunto:				
SPEs	560	2.869	375	1.190
Condomínios	1.134	602	638	904
Parceiros nos Empreendimentos:				
Construtora Lincon Veloso Ltda.	-	-	-	1
Fernandez & Bogossian Des. Imob. Ltda.	-	-	-	473
Lúcio Engenharia e Constr. Ltda.	-	-	-	567
C&S Empreendimentos Imobiliários	-	-	4	4
Capa Engenharia Ltda.	-	-	-	51
Ric Desenvolvimento e Consultoria Ltda.	-	-	1	1
Romeu Chap Chap Desenvolvimento e Consultoria Ltda.	-	-	1	1
Encalço Construções Ltda.	-	-	5	-
Rodobens Malls Adm.de Shopping Centers S.A.	-	-	6	-
SM Desenv. e Inc. Ltda.	-	-	37	-
	<u>1.694</u>	<u>3.471</u>	<u>1.067</u>	<u>3.192</u>

Os saldos registrados no ativo e as receitas financeiras com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo da controladora com as suas controladas e operações em conjunto.

Em 31 de dezembro de 2013, existem 81 controladas com saldo (65 em 31 de dezembro de 2012), sendo os saldos dos ativos mais representativos os seguintes: Sistema Fácil - Tamboré 7 Villaggio - SPE Ltda. - R\$ 13.171 (R\$ 15.708 em 31 de dezembro de 2012), Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Residence IV - SPE Ltda. - R\$ 9.186 (R\$ 9.744 em 31 de dezembro de 2012), Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Palhoça III - SPE Ltda. - R\$ 7.396 (R\$ 3.307 em 31 de dezembro de 2012), Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária - Palhoça X - SPE Ltda. - R\$ 4.842 (R\$ 3.771 em 31 de dezembro de 2012).

Os saldos registrados no passivo e as despesas com partes relacionadas refletem, basicamente, as operações de contratos de mútuo com as Empresas do Grupo Rodobens e com os parceiros nos empreendimentos relativos às controladas e operações em conjunto.

Os saldos das transações comerciais, representados por prestações de serviços administrativos em partes relacionadas são os seguintes:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Receitas com Prestação de Serviços				
Controladas e Controladas em Conjunto:				
SPEs	-	-	5.520	485
Condomínios	-	-	1.208	1.520
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.728</u>	<u>2.005</u>
Despesas com prestação de serviços				
Empresas do Grupo Rodobens	4.927	12.287	5.066	16.470
	<u>4.927</u>	<u>12.287</u>	<u>5.066</u>	<u>16.470</u>

## **18.1 Remuneração dos administradores**

Nossa política de remuneração para nossos diretores estatutários e membros do Conselho de Administração tem o objetivo de atração e retenção dos melhores talentos para atuação como administradores.

Os membros da nossa Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa e a uma remuneração variável.

A remuneração fixa e variável adotada é aprovada pelo Conselho de Administração e ratificada na Assembléia Geral Ordinária.

A Companhia oferece aos seus diretores um plano de participação nos resultados atrelados ao cumprimento de metas orçamentárias e metas operacionais.

Os membros independentes do Conselho de Administração fazem jus apenas à remuneração fixa mensal, independente do número de convocações. Os membros do Conselho de Administração indicados pelos acionistas controladores não fazem jus a remuneração.

Adicionalmente, os membros efetivos do Conselho Fiscal fazem jus apenas à remuneração fixa, estabelecida dentro dos limites previstos na legislação aplicável.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas contabilizaram despesa com remuneração de seus administradores no montante de R\$ 6.874 compreendendo 4 (quatro) diretores estatutários, 7 (sete) membros do Conselho de Administração e 4 (quatro) membros do Conselho Fiscal. Deste montante, R\$ 3.562 corresponde ao provisionamento no acumulado de 2013 relacionados ao plano de remuneração variável.

## **19 Impostos com recolhimento diferido**

### **19.1 Impostos com recolhimento diferido**

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são calculados tomando por base as receitas apropriadas ao resultado dos exercícios que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento será efetuado à medida dos respectivos recebimentos, em conformidade com o estabelecido pelo critério fiscal adotado pela Companhia. A base de apuração para os exercícios, de acordo com a legislação fiscal vigente, é como segue:

<b>Passivo</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b> <b>(Reapresentado)</b>
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	638.235	682.453
Imposto de Renda com recolhimento diferido	20.591	22.754
Contribuição social com recolhimento diferido	10.565	11.552
COFINS com recolhimento diferido	24.135	28.466
PIS com recolhimento diferido	5.227	5.996
	<u>60.518</u>	<u>68.768</u>
Passivo circulante	55.434	64.089
Passivo não circulante	5.084	4.679
	<u>60.518</u>	<u>68.768</u>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Resultado</b>		
Imposto de renda com recolhimento diferido	(2.163)	72
Contribuição social com recolhimento diferido	(987)	(130)
	<u>(3.150)</u>	<u>(58)</u>

## 19.2 Reconciliação do imposto de renda e da contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b> <b>IR e CS</b>	<b>2012</b> <b>IR e CS</b>	<b>2013</b> <b>IR e CS</b>	<b>2012</b> <b>IR e CS</b>
Resultado antes do imposto de Renda e contribuição social	100.526	84.357	155.641	152.639
Exclusão da equivalência patrimonial e valor justo	<u>(123.725)</u>	<u>(164.130)</u>	<u>2.410</u>	<u>(12.503)</u>
Imposto de renda calculado a alíquota nominal - 34%	7.888	27.123	(53.737)	(47.646)
Efeito líquido das empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	35.771	48.035
Efeito da não constituição de imposto de renda e contribuição social diferidos sobre diferenças temporárias e prejuízos fiscais	<u>(7.888)</u>	<u>(27.123)</u>	<u>(7.888)</u>	<u>(27.123)</u>
Imposto de renda e contribuição social no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25.854)</u>	<u>(26.734)</u>
Parcela corrente	-	-	(29.004)	(26.792)
Parcela diferida	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.150</u>	<u>58</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(25.854)</u>	<u>(26.734)</u>

### 19.3 Prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social

As diferenças temporárias dedutíveis, os prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados não prescrevem de acordo com a legislação tributária vigente. Ativos fiscais diferidos não foram reconhecidos com relação a estes itens, pois não é provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para que a Companhia possa utilizar os benefícios destes.

O total dos prejuízos fiscais do imposto de renda e base negativa de contribuição social acumulados em 31 de dezembro de 2013 na controladora é de R\$ 211.410 e R\$ 214.186 respectivamente (R\$ 204.357 e R\$ 207.132 em 31 de dezembro de 2012).

### 19.4 Segregação patrimonial da incorporação

Todos os empreendimentos que a Companhia possui estão inseridos em estruturas de Segregação Patrimonial constituídos na forma de SPEs (Sociedade de Propósito Específico). Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia é constituída pela Controladora e a consolidação de 256 SPEs.

Das 115 SPEs com projetos ativos que a Companhia possui, 69 fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação. O resultado operacional bruto do exercício das SPEs enquadradas no RET em relação ao resultado operacional bruto consolidado do exercício, estão assim apresentados:

	<b>Empresas consolidadas</b>	<b>Empresas RET</b>	<b>% do RET s/ Total</b>
<b>Resultado operacional bruto</b>			
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	753.544	606.917	81%
Custos dos imóveis vendidos	(512.788)	(377.495)	74%
Lucro bruto	<u>240.756</u>	<u>229.422</u>	<u>95%</u>

## 20 Provisão para garantia

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012 (Reapresentado)</b>
Provisão de garantia:	<u>92</u>	<u>5</u>	<u>11.650</u>	<u>7.990</u>

Constituída aplicando-se o percentual entre 1% e 2% sobre o custo incorrido das unidades vendidas. Esse percentual foi determinado pela Administração com base nas perdas históricas que a Companhia possui no reparo dos imóveis vendidos. A provisão para garantia é constituída com o objetivo de viabilizar correções de defeitos estruturais (até cinco anos) e de materiais e defeitos aparentes (até dois anos).

A movimentação da provisão para garantia está demonstrada a seguir:

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2012	5	7.990
Provisionado no exercício	87	29.928
Consumido no exercício	<u>-</u>	<u>(26.268)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2013	<u>92</u>	<u>11.650</u>

## 21 Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis

A Companhia possui processos judiciais e administrativos em andamento de natureza trabalhista, tributária e cível. A política para constituição de provisão adotada pela Companhia tem relação com a fase processual das ações judiciais efetivamente ajuizadas pelos autores, de forma que a partir do conhecimento da sentença judicial, altera-se a probabilidade de perda de "possível" para "provável", ocasião em que o valor atribuído à condenação é provisionado. Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, a Companhia constituiu provisão em montante suficiente para fazer face aos processos e às disputas que, no entender da Administração e dos seus assessores legais, podem ter desfechos desfavoráveis.

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Natureza da contingência:				
Trabalhista/cível	(a) 1.122	227	6.720	3.517

- (a) São representadas, principalmente, por litígios decorrentes de reclamações trabalhistas e encargos previdenciários e ações indenizatórias por perdas e danos, oriundos de relações de consumo, não amparados por cobertura de seguro.

A seguir, a movimentação das provisões no exercício:

	Controladora		Consolidado	
	Tributária	Trabalhista / Cível	Tributária	Trabalhista / Cível
Saldo em 31 de dezembro de 2012	-	227	-	3.517
Provisionado no exercício	-	1.206	-	11.353
Revertido no exercício	-	(311)	-	(8.150)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	-	1.122	-	6.720

Adicionalmente, existem outros processos de natureza cível, trabalhista e tributária com grau de risco possível no montante de R\$ 11.175 (R\$ 9.382 em 31 de dezembro de 2012) na controladora e suas controladas.

A Administração da Companhia e suas controladas entendem não haver riscos significativos futuros que não estejam cobertos por provisões suficientes em suas demonstrações financeiras.

As declarações de rendimentos da Companhia estão sujeitas à revisão e à aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e à aprovação final pelas autoridades fiscais.

## 22 Clientes coobrigação

Em 31 de março de 2010, a Companhia firmou dois contratos de cessão de recebíveis com o Banco Santander S.A., nos quais também mantém corresponsabilidade por esses recebíveis. Esses contratos preveem a obrigação da Companhia e suas controladas, durante todo o prazo da carteira, contados a partir da data de assinatura destes, de recomprarem todos os créditos cedidos que apresentem inadimplência de duas prestações, consecutivas ou não.

Ainda nessa modalidade de corresponsabilidade, para o primeiro contrato mencionado, a



Companhia e suas controladas têm a obrigação de constituir uma “caução”, representada por penhor de aplicação financeira em CDB no valor de 20% sobre os valores cedidos, a fim de garantir a corresponsabilidade.

Adicionalmente, no trimestre findo em 31 de dezembro de 2010, a Companhia firmou dois contratos de cessão de recebíveis com a Brazilian Securities Companhia de Securitização, nos quais também mantém corresponsabilidade por esses recebíveis. Esses contratos preveem a obrigação da Companhia e suas controladas, durante todo o prazo da carteira, de recomprarem todos os créditos que apresentarem inadimplência de três prestações, consecutivas ou não.

Em 27 de março de 2013, a Companhia cedeu e transferiu, ao Banco ABC Brasil S.A., nos termos do Artigo 286 e seguintes do Código Civil Brasileiro, e com coobrigação integral e solidária da Companhia pelo montante total de R\$ 20.575 decorrente da carteira a receber de terrenos da C & S Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 04 parcelas semestrais com atualizações monetárias mensais pela Taxa Selic.

Por não atenderem a determinadas condições para reconhecimento da baixa integral dos valores constantes no contas a receber, a Companhia está apresentando os saldos da cessão de recebíveis imobiliários relativos às cessões com o Banco Santander S.A., Brazilian Securities Companhia de Securitização e Banco ABC Brasil S.A. em contas específicas no ativo e no passivo circulantes, respectivamente.

## **23 Patrimônio líquido**

### **23.1 Capital social**

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 512.438, dividido em 48.575.200 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

### **23.2 Reserva de capital**

No trimestre findo em 30 de junho de 2012, foi transferido para reserva de lucros o valor de R\$ 2.559, em razão da não opção exercida pelos participantes do plano de ações referente ao terceiro e último lote de opções de ações dessa modalidade. Vide mais comentários na Nota Explicativa nº 24 a seguir.

### **23.3 Distribuição de dividendos**

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Lucro líquido do exercício	100.526	84.357
Reserva legal (5%)	(5.026)	(4.218)
Lucro líquido à disposição	<u>95.500</u>	<u>80.139</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (25% sobre a base de cálculo)	23.875	20.035
Dividendos intermediários distribuídos durante o exercício	<u>(20.000)</u>	<u>-</u>
Total	<u>3.875</u>	<u>20.035</u>

Em 29 de abril de 2013 através de Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovada a distribuição de dividendos adicionais no valor total de R\$ 12.022, valor equivalente a 15% do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 ajustado. O pagamento ocorreu em

20 de junho de 2013 conforme estabelecido.

Em 09 de dezembro de 2013, através de Reunião do Conselho de Administração, foi aprovado o pagamento aos acionistas de dividendos intermediários no valor total de R\$ 20.000. O pagamento ocorreu em 19 de dezembro de 2013.

O saldo remanescente de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2013, no valor de R\$ 91.625, está sendo transferido, conforme proposta da Administração, para a conta “Reserva de retenção de lucros”, no pressuposto de sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, com as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data. Essa proposta está baseada na necessidade de manter capital de giro e de atender ao projeto de expansão e crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimento (denominado “Orçamento de Capital”).

#### **23.4 Reserva legal**

Constituída a parcela de 5% do lucro líquido do exercício observando o limite estabelecido em lei.

#### **23.5 Ações em tesouraria**

Em 07 de novembro de 2013, foi aprovada pela Companhia o 4º programa de aquisição de ações para manutenção em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, nos termos do Artigo 20, alínea “o”, do Estatuto Social da Companhia, da Instrução CVM nº 10/80 e do Artigo 30 da Lei nº 6.404/76. Esse programa tem validade de 365 dias e recompra limitada a quantidade máxima de 2.231.452 ações ordinárias.

A Companhia possui em tesouraria 929.000 ações ordinárias de sua própria emissão, adquiridas no mercado até 31 de dezembro de 2013, pelo montante de R\$ 10.476 para futura alienação ou cancelamento. Essas ações não atingem o limite de 10% conforme definido pela Instrução CVM nº 10/80 e sua alteração conforme Instrução CVM nº 268/97. O valor de mercado, em 31 de dezembro de 2013, corresponde a R\$ 12.170 (R\$ 13,10 por unidade de ação).

### **24 Plano de opções de ações**

Foram aprovadas, em Assembleia Geral Extraordinária ocorrida em 4 de janeiro de 2007, as Diretrizes para Estruturação de Plano de Opção de Compra de Ações e/ou de Plano de Concessão de Ações Restritas (“Diretrizes”). Essas Diretrizes contemplam a possibilidade do Conselho de Administração (“Conselho”) outorgar opções de compra de ações e/ou ações restritas em quantidade que, somadas, não poderão exceder 3% do número total de ações emitidas (48.575.200) pela Companhia após a conclusão da Primeira Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias (“IPO”) de emissão da Companhia.

Em junho de 2012, expirou o prazo de exercício do terceiro e último lote de opções de ações, durante o qual nenhuma opção foi exercida pelos participantes do plano.

Desta forma, o montante de R\$ 2.559 existente naquela data, referente a este lote, foi revertido para a conta de reserva de lucros.

### **25 Lucro por ação**

A tabela a seguir reconcilia o lucro líquido e a média ponderada do valor por ação, utilizados para o cálculo do lucro básico e diluído:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Lucro líquido do exercício	100.526	84.357
Número de ações durante o ano (mil)	47.909	47.968
Lucro por ação - básico e diluído	2,098	1,759

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia não tinha potencial para a diluição de ações ordinárias e, conseqüentemente, o lucro por ação diluído é equivalente ao lucro por ação básico, conforme demonstrado anteriormente.

## **26 Instrumentos financeiros**

### **Gerenciamento dos riscos financeiros**

#### ***Visão geral***

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- (i) Risco de crédito
- (ii) Risco de liquidez
- (iii) Risco de mercado
- (iv) Risco operacional.

Esta nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia para cada um dos riscos acima, os objetivos da Companhia, as políticas e os processos de mensuração e o gerenciamento de riscos e o gerenciamento do capital da Companhia.

#### **Estrutura de gerenciamento de risco**

A Administração da Companhia adota uma política de gerenciamento dos seus riscos, que considera a adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real.

A Companhia, suas controladas e operações em conjunto participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado.

#### **Riscos de crédito**

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de grande porte. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2013, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldo em bancos, aplicações financeiras e créditos perante clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

### Exposição a riscos de crédito

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das demonstrações financeiras foi:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2.013	2012	2.013	2012 (Reapresentado)
Caixa e equivalentes de caixa	183.340	56.081	468.393	244.732
Aplicações financeiras	146.008	63.482	146.137	71.016
Créditos perante clientes	38.918	11.056	825.767	978.851
Contas a receber por venda de terrenos	11.832	19.770	70.207	86.846
Contas a receber por venda de cotas sociais	16.072	-	16.072	-
Clientes coobrigação	19.880	1.425	31.400	18.081
Créditos com terceiros	146.261	194.714	101.569	68.584
Outros créditos	848	995	27.263	11.483
Créditos com partes relacionadas	125.999	124.063	39.932	47.470
	<u>689.158</u>	<u>471.586</u>	<u>1.726.740</u>	<u>1.527.063</u>

### Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração de liquidez é de garantir, o máximo possível, que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou com risco de prejudicar a reputação da Companhia. Nas controladas, esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro das operações de incorporação imobiliária será lastro para a liquidação dos empréstimos.

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo a estrutura de capital sustentada por ativos financeiros, recebíveis imobiliários e estoque de unidades, o que permite um elevado grau de alavancagem. Adicionalmente, a Companhia monitora os ativos e passivos para mitigar os riscos de eventuais descasamentos.

Não é esperado que fluxos de caixa, incluídos nas análises de maturidade da Companhia possam ocorrer significativamente mais cedo ou em montantes significativamente diferentes.

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

<b>Consolidado</b>				
<b>Período findo em 31 de dezembro de 2013</b>	<b>Até 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>3 a 5 anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos	188.083	267.090	10.043	465.216
Financiamento por arrendamento financeiro	470	-	-	470
Debêntures	100.182	112.121	99.752	312.055
Débitos com partes relacionadas	6.154	-	-	6.154
Contas a pagar por aquisições de participações	11.500	11.500	-	23.000
Fornecedores	33.598	-	-	33.598
	<b>339.987</b>	<b>390.711</b>	<b>109.795</b>	<b>840.493</b>
<b>Consolidado (Reapresentado)</b>				
<b>Período findo em 31 de dezembro de 2012</b>	<b>Até 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>3 a 5 anos</b>	<b>Total</b>
Empréstimos e financiamentos	176.700	189.263	2.271	368.234
Financiamento por arrendamento financeiro	5.955	467	-	6.422
Ações preferenciais resgatáveis	100.234	-	-	100.234
Debêntures	375	159.088	-	159.463
Débitos com partes relacionadas	18.667	-	-	18.667
Contas a pagar por aquisições de participações	4.134	-	-	4.134
Fornecedores	45.478	-	-	45.478
	<b>351.543</b>	<b>348.818</b>	<b>2.271</b>	<b>702.632</b>

### **Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco que alterações nos preços de mercado tais como taxas de juros, têm nos ganhos da Companhia ou no valor de suas participações em instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercados, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Em geral, empréstimos são denominados em moeda equivalente aos fluxos de caixa gerados pelas operações básicas da Companhia, principalmente em Reais. Isso proporciona uma proteção econômica sem a contratação de derivativos, fazendo com que a contabilidade de *hedge* não seja aplicada nessas circunstâncias.

### **Risco cambial**

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia não possuía outras dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira. Desta forma, a Companhia não possuía nenhuma exposição cambial naquela data.

### **Risco de taxas de juros**

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

- Variações da taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras.
- Carteira de clientes e custos a incorrer, atualizados pelo INCC.
- Carteira de clientes atualizada pelo IGPM ou pela TR, após a entrega das chaves.

- Juros sobre os mútuos a receber contratados à taxa prefixada de 12% a 12,7% ao ano e CDI + 2% ao ano.
- Juros sobre a CCB do Banco Itaú BBA à taxa prefixada de 10,78% ao ano + TR.
- Juros remuneratórios sobre a CCB do Banco do Brasil S.A. à taxa prefixada de 9,93% ao ano.
- Juros sobre empréstimos contratados com o SFH entre TR + 8,0% ao ano a 11% ao ano.
- Juros sobre as debêntures 1º Emissão - TR + 8,30% a 10,30% ao ano.
- Juros sobre as debêntures 3º Emissão - CDI + 1,60% ao ano.
- Juros sobre a CCB imobiliária do Banco Safra S.A à taxa de juros pós-fixadas de CDI + 1.10 % a.a

De acordo com os riscos de taxas de juros acima, os saldos expostos estão demonstrados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
Ativos Financeiros	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Caixa e equivalentes de caixa (a)	183.340	56.081	468.393	244.732
Aplicações financeiras	146.008	63.482	146.137	71.016
Créditos perante clientes	38.918	11.056	825.767	978.851
Contas a receber por venda de terrenos	11.832	19.770	70.207	86.846
Contas a receber por venda de cotas sociais	16.072	-	16.072	-
Clientes coobrigação	19.880	1.425	31.400	18.081
Créditos com terceiros	146.261	194.714	101.569	68.584
Outros créditos	848	995	27.263	11.483
Créditos com partes relacionadas	125.999	124.063	39.932	47.470
Total	689.158	471.586	1.726.740	1.527.063

	Controladora		Consolidado	
Passivos financeiros	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Empréstimos e financiamentos	248.250	160.126	465.216	368.234
Financiamento por arrendamento financeiro	470	6.422	470	6.422
Debêntures	312.055	159.463	312.055	159.463
Ações preferenciais resgatáveis	-	-	-	100.234
Débitos com partes relacionadas	23.898	27.961	6.154	18.667
Total	584.673	353.972	783.895	653.020

- (a) Considerando somente as aplicações financeiras que estão classificadas como “Caixa e equivalentes de caixa”, conforme nota explicativa nº 4.

A Companhia não possui nenhum 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.

### **Análise de sensibilidade para exposição a taxas de juros**

A maior parte dos custos da Companhia e toda a carteira de recebimentos de projetos não finalizados são atualizadas pelo índice INCC. Como o saldo da carteira de recebimentos é maior do que o valor dos custos a incorrer, o impacto aconteceria no caso de um índice negativo do INCC. Um decréscimo de um ponto percentual nesta taxa, durante o período findo em 31 de dezembro de 2013, representaria uma diminuição na margem bruta da Companhia de 1% (6% em dezembro de 2012).

Todas as aplicações financeiras da Companhia, e, aproximadamente, 32% do seu endividamento total estão atrelados ao CDI (17% em 31 de dezembro de 2012). Como o saldo das aplicações é superior ao saldo do endividamento atrelado ao CDI, um acréscimo de um ponto percentual sobre a taxa média do CDI do período findo em 31 de dezembro de 2013, representaria um aumento no lucro líquido da Companhia em R\$ 1.371 (aumento de R\$ 498 em 31 de dezembro de 2012).

As tabelas a seguir demonstram a análise de sensibilidade preparada pela Administração da Companhia e o efeito das operações em 31 de dezembro de 2013:

	Cenário de Perda		Cenário Provável	Cenário de Ganho	
	Queda	Queda		Aumento	Aumento
	50%	25%		25%	50%
CDI	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
INCC	4,03%	6,05%	8,07%	10,09%	12,10%
	Cenário de Ganho		Cenário Provável	Cenário de Perda	
	Queda	Queda		Aumento	Aumento
	50%	25%		25%	50%
TR	0,02%	0,04%	0,05%	0,06%	0,07%
Ativos (e Passivos) Líquidos		Resultado Esperado com índice Provável	Efeito		
			Aumento 25%	Aumento 50%	
CDI		13.711	17.138	20.566	
INCC		5.310	6.637	7.965	
TR		( 248)	(310)	(372)	

### **Riscos operacionais**

Risco operacional é o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial.

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra orçado; (ii) de obras, sendo que contamos com engenheiros alocados em todos os projetos para fiscalizar os serviços prestados por mão de obra terceirizada contratada (qualidade e cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

### **Sistema de controle de risco**

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, o que possibilita, por exemplo, diminuir o ciclo construtivo dos projetos, a fim de reduzir sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal redução ocorre geralmente mediante o desenvolvimento de novas tecnologias construtivas, aprimoramento e treinamento das equipes produtivas, utilização de insumos e materiais pré-processados etc.

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, são calculadas as perdas potenciais em um cenário de *stress* para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

### **Controle do risco de perdas**

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço.

A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades.

A Companhia busca o máximo de eficiência para seu capital e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

### **Controle da exposição máxima de caixa**

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos devem ser incluídos no seu portfólio.



## Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta de absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita-se reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos, e por se associar a parceiros locais.

## Gestão de capital

A dívida líquida financeira tal como definido e utilizado pela Companhia corresponde ao endividamento bancário, menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

## Dívida líquida

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>(Reapresentado)</b>	
Endividamento bancário	777.741	634.353
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(614.530)	(315.748)
Endividamento líquido	<u>163.211</u>	<u>318.605</u>

## Demonstração dos instrumentos financeiros em suas respectivas classificações por categorias

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas e operações em conjunto estão apresentados e classificados conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
Ativos financeiros	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
<b>Valor justo por meio do resultado</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	183.340	56.081	468.393	244.732
<b>Mantidos até o vencimento</b>				
Aplicações financeiras	-	3.035	129	10.569
<b>Empréstimos e recebíveis:</b>				
Créditos perante clientes	11.019	5.174	727.944	911.222
Contas a receber por venda de terrenos	112	5.056	8.885	12.933
Contas a receber por venda de cotas sociais	16.072	-	16.072	-
Clientes coobrigação	19.880	1.425	31.400	18.081
Créditos com terceiros	146.261	194.714	101.569	68.584
Outros créditos	848	995	27.263	11.483
Total circulante	<u>377.532</u>	<u>266.480</u>	<u>1.381.655</u>	<u>1.277.604</u>
<b>Mantidos até o vencimento</b>				
Aplicações financeiras	146.008	60.447	146.008	60.447
<b>Empréstimos e recebíveis:</b>				
Créditos perante clientes	27.899	5.882	97.823	67.629
Contas a receber por venda de terrenos	11.720	14.714	61.322	73.913
Créditos com partes relacionadas	125.999	124.063	39.932	47.470
Total não circulante	<u>311.626</u>	<u>205.106</u>	<u>345.085</u>	<u>249.459</u>
Total ativos financeiros	<u>689.158</u>	<u>471.586</u>	<u>1.726.740</u>	<u>1.527.063</u>

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
<b>Passivos financeiros</b>				
<b>Outros passivos financeiros ao custo amortizado:</b>				
Fornecedores	5.099	12.472	33.598	45.478
Empréstimos e financiamentos	85.742	17.740	188.083	176.700
Financiamento por arrendamento financeiro	470	5.955	470	5.955
Debêntures	100.182	375	100.182	375
Ações preferenciais resgatáveis	-	-	-	100.234
Recursos de parceiros	9.213	10.554	38.835	45.612
Contas a pagar por aquisição de imóveis	8.632	24.726	62.368	86.565
Débito com partes relacionadas	23.898	27.961	6.154	18.667
Contas a pagar por aquisição de participações	11.500	4.134	11.500	4.134
Outras contas a pagar	7.686	4.331	28.338	17.894
Total circulante	252.422	108.248	469.528	501.614
<b>Outros passivos financeiros ao custo amortizado:</b>				
Empréstimos e financiamentos	162.508	142.386	277.133	191.534
Financiamento por arrendamento financeiro	-	467	-	467
Debêntures	211.873	159.088	211.873	159.088
Contas a pagar por aquisição de imóveis	22.538	26.046	41.932	67.263
Contas a pagar por aquisição de participações	11.500	75.782	11.500	-
Total não circulante	408.419	403.769	542.438	418.352
Total passivos financeiros	660.841	512.017	1.011.966	919.966

### Valor justo *versus* valor contábil

	Nota	Consolidado			
		2013		2012 (Reapresentado)	
		Valor contábil	Valor Justo	Valor contábil	Valor Justo
Caixa e equivalentes de caixa	4	468.393	468.393	244.732	244.732
Aplicações financeiras	4	146.137	146.137	71.016	71.016
Créditos perante clientes	5	825.767	825.767	978.851	978.851
Créditos com terceiros	16	101.569	101.569	68.584	68.584
Outros créditos		27.263	27.263	11.483	11.483
Créditos com partes relacionadas	18	39.932	39.932	47.470	47.470
Total		1.609.061	1.609.061	1.422.136	1.422.136
Fornecedores		33.598	33.598	45.478	45.478
Empréstimos e financiamentos	11	465.216	465.216	368.234	368.234
Financiamento por arrendamento financeiro	12	470	470	6.422	6.422
Debêntures	14	312.055	312.055	159.463	159.463
Ações preferenciais resgatáveis	13	-	-	100.234	100.234
Recursos de parceiros	16	38.835	38.835	45.612	45.612
Débitos com partes relacionadas	18	6.154	6.154	18.667	18.667
Contas a pagar por aquisição de imóveis	17	104.300	104.300	153.828	153.828
Contas a pagar por aquisição de participações		23.000	23.000	4.134	4.134
Outras contas a pagar		28.338	28.338	17.894	17.894
Total		1.011.966	1.011.966	919.966	919.966

Os valores contábeis, referentes aos instrumentos financeiros constantes no balanço patrimonial,

quando comparados com os valores que poderiam ser obtidos na sua negociação em um mercado ativo ou, na ausência destes, com o valor presente líquido ajustado com base na taxa vigente de juros no mercado, se aproximam, substancialmente, de seus correspondentes valores de mercado.

Assim sendo, o valor justo de rubricas como “crédito perante clientes” é estimado como o valor presente com base na taxa média de captação da Companhia deduzida do IPCA ou às taxas de remuneração de título públicos (NTN-B), dos dois o maior. E também no caso de “Empréstimos e financiamento” a Administração da Companhia julga que os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil são substancialmente similares aos valores de mercado, pois tais valores já contemplam o *pro rata dia* e não possuem benefícios ou penalidades em uma possível liquidação antecipada. O parágrafo a seguir demonstra quantitativamente, que caso fosse aplicado o cálculo de valor justo considerando o método estimativa dos fluxos futuros de pagamento descontados a valor presente, o efeito não seria representativo.

Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia possuía um endividamento total de R\$ 777.741, sendo que R\$ 216.966, refere-se a Créditos Imobiliários com uma remuneração média ponderada de 8,65%.

Considerando que 40% desta dívida está no curto prazo, e que o CDI projetado livre de risco está aproximadamente 10% dado o prazo médio do endividamento, a Administração entende que os efeitos de valor justo não seriam representativos, uma vez que o CDI projetado também deveria ser acrescido da taxa de risco.

### Hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo:

- Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais inputs são observáveis; e
- Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia de valorização.

Descrição	Nível da hierarquia	Controladora		Consolidado	
		2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
<b>Ativos</b>					
Aplicações financeiras (Nota 4)	2	179.297	51.881	239.235	147.491

Os investimentos em ativos financeiros nas modalidades de fundo de investimentos são classificados no Nível 2, pois a forma de valorização a valor justo ocorre através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

## 27 Receitas operacionais

A seguir, abertura da receita operacional líquida:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012 (Reapresentado)
Receita da Incorporação Imobiliária	5.024	24.080	1.000.866	1.130.775
Devoluções da receita bruta	(1.682)	(76)	(231.235)	(148.068)
Impostos Incidentes sobre vendas				
Corrente	(2.306)	(573)	(22.697)	(26.191)
Diferido	1.466	(1.216)	6.610	4.392
Receita Operacional líquida	2.502	22.215	753.544	960.908

### a. Receita de permuta de terrenos

A receita de permuta de terrenos é oriunda da troca de terreno por unidades construídas e desta forma ela é mensurada pelo seu valor justo, ou seja, o valor de venda das unidades a serem construídas e entregues. A receita de vendas dessas unidades é reconhecida no resultado pelo método do percentual de conclusão (POC) e também por seus respectivos custos de construções.

O quadro abaixo demonstra o montante de receitas provenientes dessa negociação, de acordo com o previsto no item 35 do CPC 30, seguindo os critérios estipulados nos itens 21 e 22 do OCPC 01.

	Consolidado	
	2013	2012 (Reapresentado)
Receita de Permuta de Terreno	5.503	1.410
	5.503	1.410

### b. Informações sobre obras em andamento

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de vendas, os custos de terreno e de construção e os gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária é apropriado ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado contratado para o empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos no OCPC 04, aplicável às entidades imobiliárias. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em razão do mesmo percentual de conclusão, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamentos de clientes”.

Em decorrência do reconhecimento contábil descrito anteriormente, os saldos de receita bruta não contabilizada de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, e os respectivos custos a incorrer (ou compromissos de construção) não refletidos nas demonstrações financeiras pelas condições descritas acima, conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

**Unidades em construção**  
**Saldos acumulados em 31.12.2013**

Receita contratada de vendas (acumulado até 31.12.2013)	3.660.224
Receita de vendas apropriada	(3.014.365)
Receita bruta de vendas a apropriar:	645.860
Ativo circulante	317.431
Ativo não circulante	328.429
Custo orçado das unidades vendidas	(2.401.006)
Custo incorrido das unidades vendidas (acumulado até 31.12.2013)	1.977.372
Custos orçados a realizar/compromissos de construção (a)	(423.633)
Resultado na venda de imóveis a apropriar (b)	222.226
Adiantamento de clientes (c)	40.427
Margem bruta	34%

- (a) Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas obras em andamento relativamente às unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos durante o processo de construção. Não incluem neste demonstrativo os custos financeiros de financiamento à construção e os custos de garantias.
- (b) O saldo de resultado na venda de imóveis a apropriar é composto pelos créditos de clientes não realizados subtraído do saldo de compromissos de construção.
- (c) O adiantamento de clientes está registrado no passivo circulante como “Adiantamentos de clientes”, onde são decorrentes de recebimentos superiores aos valores a receber de clientes contabilizados conforme percentual de conclusão de obra.

## 28 Informações sobre a natureza das despesas e receitas reconhecidas na demonstração do resultado

A Companhia apresentou a demonstração do resultado utilizando uma classificação das despesas operacionais baseada na sua função. As informações sobre a natureza dessas despesas reconhecidas na demonstração do resultado são apresentadas a seguir:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
			<b>(Reapresentado)</b>	
Custo dos Empreendimentos Vendidos				
Mão-de-obra	1.661	7.460	221.268	288.168
Insumos	2.188	9.830	260.885	327.512
Custo Financeiro	-	-	30.635	52.149
<b>Total</b>	<b>3.849</b>	<b>17.290</b>	<b>512.788</b>	<b>667.829</b>
Despesas por natureza:	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Comissões	11	4	14.311	13.784
Marketing e propaganda	4.838	2.591	29.119	22.451
Despesas com pessoal	37.511	30.538	41.470	41.059
Outros Impostos e Taxas	714	1.118	2.168	3.514
Serviços Profissionais Contratados	1.327	4.094	3.133	8.738
Viagens	1.333	1.660	1.564	2.827
Uso e Consumo	20.858	26.686	37.252	42.057
Depreciação/Amortização	4.793	4.771	5.813	5.550
<b>Total</b>	<b>71.385</b>	<b>71.462</b>	<b>134.830</b>	<b>139.980</b>
Classificadas como:	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Comerciais e vendas	4.849	2.595	43.430	36.235
Gerais e administrativas	57.246	59.357	82.101	94.231
Participação de funcionários	9.290	9.510	9.299	9.514
<b>Total</b>	<b>71.385</b>	<b>71.462</b>	<b>134.830</b>	<b>139.980</b>

## 29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
			(Reapresentado)	
Variações monetárias Líquidas Recebíveis	303	1.037	2.147	3.402
Outras Variações monetárias Líquidas	898	(2.080)	4.291	1.499
Variações monetárias Líquidas	1.201	(1.043)	6.438	4.901
Juros Recebidos de clientes	1.537	492	18.654	11.436
Receita Financeira sobre contrato de mutuo	12.735	12.410	4.052	3.582
Rendimentos de Aplicações financeiras	20.841	17.829	30.615	24.303
Recuperação Despesas Financeiras	-	-	-	4
Impostos	(29)	-	(327)	(345)
Outras receitas Financeiras	340	408	378	443
Receitas Financeiras	35.424	31.129	53.372	39.423
Despesa Financeira sobre contrato de mutuo	(1.694)	(3.471)	(1.067)	(3.192)
Juros/Encargos sobre captações	(31.665)	(36.908)	(52.258)	(51.277)
Deságio na cessão de recebíveis	(403)	-	(403)	-
Descontos concedidos	(11)	(35)	(2.954)	(1.487)
Outras Despesas Financeiras	(799)	( 1.809)	(5.574)	( 6.830)
Despesas Financeiras	(34.572)	(42.223)	(62.256)	(62.786)

## 30 Outras receitas e despesas operacionais, líquidas

Estão assim representadas:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
			(Reapresentado)	
Receita líquida de prestação de serviços	-	-	4.329	3.331
Recuperação de despesas	188	155	2.178	2.669
Outras receitas (despesas) operacionais	(442)	245	330	998
Venda de Participação em SPE (Sist. Fácil Incorp. Goiânia I)	8.404	-	8.404	-
Venda de Participação em SPE (Sist. Fácil Incorp. Ponta Grossa III)	2.531	-	2.531	-
Prejuízo na alienação de investimento (Marans Hondings S.A)	-	(2.170)	-	(2.170)
Ganho na alienação de investimento ( Cascavel II )	1.820	-	1.820	-
Ganho na alienação de investimento (Marck Hondings S.A)	-	819	-	819
Ganho na alienação de investimento (Jaux Holdings S.A.)	-	90	-	90
Ganho de controle na participação em condomínio e consórcio	37.169	-	37.169	-
Valor Amortização de ágio	(2.190)	(238)	(2.190)	(238)
Resultado de Avaliação a Valor Justo	(3.667)	2.175	(3.667)	2.175
Total	43.813	1.076	50.904	7.674
Classificadas como	2013	2012	2013	2012
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	47.480	(1.099)	54.571	5.499
Resultado de avaliação a valor justo	(3.667)	2.175	(3.667)	2.175



A receita de prestação de serviços da atividade de incorporação refere-se, basicamente, a serviços prestados pela Rodobens Prestadora de Serviços e Intermediação de Vendas Ltda. para as controladas pela administração de carteira de recebíveis, obras e serviços administrativos. Os saldos não eliminados no consolidado referem-se à participação de terceiros nas controladas.

Em 27 de março de 2013, foi realizada a venda de 50% das empresas Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - Goiânia I - SPE Ltda pelo valor de R\$ 14.500. O investimento registrado na data da transação era de R\$ 6.096, gerando um ganho na alienação deste investimento no valor de R\$ 8.404.

Em 29 de março de 2013, foi realizada a venda de 50% da empresa Rodobens Moradas Incorporadora Imobiliária - Ponta Grossa III - SPE Ltda. pelo valor de R\$ 3.750. O investimento registrado na data da transação era de R\$ 1.219, gerando um ganho na alienação deste investimento no valor de R\$ 2.531.

Em 29 de novembro de 2013, foi realizada a venda da empresa Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Cascavel II - SPE Ltda pelo valor de R\$ 11.720. O investimento registrado na data da transação era de R\$ 9.900, gerando um ganho na alienação deste investimento no valor de R\$ 1.820.

Em 27 de dezembro de 2013, ante a intenção de extinguir os consórcios: Houses I; Tamboré Apartaments I; Garden Club; Green Village III; Villa das Torres; Maxim's; Bosque de São Francisco; Barra Central Park; Espaço Jardim; Belas Artes; Maria Stella I; Jardins de Athenas; Jardins de Barcelona; Vila Jardim; Green Tamboré; Belo Horizonte II; Houses II e os condomínios: Tamboré 4 - Villaggio; Porto Ville Galeria; Tamboré 5 - Villaggio; Fontana di Trevi; Altos do Campolim; Alto da Serra; Tamboré 7 - Exclusive Houses; Caribe Village; Tamboré 6 - Villaggio; San Remo I; San Francisco Village; Alto da Boa Vista e Porto Ville, a Companhia passou a ter o controle dos referidos consórcios e condomínios, assumindo parte de seus direitos e obrigações através do pagamento total de R\$ 23.000.

## 31 Demonstrações dos fluxos de caixa

### a. Caixa e equivalentes de caixa

A composição dos saldos de caixa e equivalentes de caixa incluídos nas demonstrações dos fluxos de caixa está demonstrada na Nota Explicativa nº 4.

### b. Informações suplementares

	2013	2012
Transações que não afetam caixa:		
Dividendos propostos e não pagos	3.875	20.035
Imobilizado adquirido com dívida	441	6.356
Cotas adicionais de SPE's adquiridas para pagamento a prazo	23.000	4.134

## 32 Informações por segmento

A Administração da Companhia baseia seus relatórios internos gerenciais para a tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base em que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m<sup>2</sup> para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, obedecendo a uma viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de que a Administração não utiliza qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usa nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo pronunciamento técnico CPC 22.

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

### **33 Cobertura de seguros**

Em 31 de dezembro de 2013, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composto por R\$ 7.000 para controladora e R\$ 16.300 para o consolidado relativos a danos materiais, e R\$ 30.000 na controladora e consolidado relativos a lucros cessantes e responsabilidade civil, respectivamente para o Grupo e para a Companhia.”

### **34 Reapresentação dos valores correspondentes - adoção das novas normas BRGAAP/IFRS**

Em decorrência da adequação das normas mencionadas na nota explicativa nº 3, os valores correspondentes consolidados, relativos aos balanços patrimoniais em 1º de janeiro de 2012 e 31 de dezembro de 2012 e às informações contábeis intermediárias relativas às demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, originalmente apresentados nas demonstrações financeiras daquele exercício, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa (IAS 8) e Retificação de Erro e CPC 26(R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis (IAS 1) e estão demonstradas a seguir, objetivando refletir esses efeitos:

## Balanço patrimonial

Consolidado						
Ativo	1º de janeiro de 2012			31 de dezembro de 2012		
	Publicado	Ajuste e reclassificação	Saldo ajustado	Publicado	Ajuste e reclassificação	Saldo ajustado
Caixa e equivalentes de caixa	274.822	41.065	315.887	204.583	40.149	244.732
Aplicações financeiras	106.545	(25)	106.520	10.569	-	10.569
Créditos perante clientes	857.471	266.855	1.124.326	712.662	198.560	911.222
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	-	12.819	114	12.933
Imóveis a comercializar	308.748	41.537	350.285	265.714	25.359	291.073
Créditos com terceiros	85.974	(11.017)	74.957	70.149	(1.565)	68.584
Despesas a repassar a SPE's	2.091	(2)	2.089	2.816	-	2.816
Despesas comerciais a apropriar	803	25	828	2.360	862	3.222
Despesas antecipadas	2.862	443	3.305	3.541	15	3.556
Clientes coobrigação	21.288	5.598	26.886	16.157	1.924	18.081
Dividendos a receber	-	-	-	21.232	(21.232)	-
Outros créditos	23.504	2.522	26.026	8.554	2.929	11.483
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.684.108</b>	<b>347.001</b>	<b>2.031.109</b>	<b>1.331.156</b>	<b>247.115</b>	<b>1.578.271</b>
Aplicações financeiras	52.397	-	52.397	60.447	-	60.447
Créditos perante clientes	50.926	8.102	59.028	64.509	3.120	67.629
Contas a receber por venda de terrenos	-	-	-	65.294	8.619	73.913
Imóveis a comercializar	92.083	4.887	96.970	82.681	(728)	81.953
Depósitos judiciais	1.534	122	1.656	3.272	186	3.458
Créditos com partes relacionadas	66.396	(20.753)	45.643	61.978	(14.508)	47.470
Dividendos a receber	22.332	(21.512)	820	-	-	-
Investimentos:						
Investimentos em controladas e operações em conjunto	1.995	28.737	30.732	-	22.005	22.005
Investimentos a valor justo	13.000	-	13.000	22.154	-	22.154
Imobilizado	37.825	353	38.178	35.771	172	35.943
Intangível	8.563	7	8.570	15.892	3	15.895
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>347.051</b>	<b>(57)</b>	<b>346.994</b>	<b>411.998</b>	<b>18.869</b>	<b>430.867</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>2.031.159</b>	<b>346.944</b>	<b>2.378.103</b>	<b>1.743.154</b>	<b>265.984</b>	<b>2.009.138</b>

**Consolidado**

<b>Passivo</b>	<b>1º de janeiro de 2012</b>			<b>31 de dezembro de 2012</b>		
	<b>Publicado</b>	<b>Ajuste e reclassificação</b>	<b>Saldo ajustado</b>	<b>Publicado</b>	<b>Ajuste e reclassificação</b>	<b>Saldo ajustado</b>
Fornecedores	51.093	11.291	62.384	36.898	8.580	45.478
Empréstimos e financiamentos	162.326	98.979	261.305	124.377	52.323	176.700
Financiamento por arrendamento financeiro	5.111	-	5.111	5.955	-	5.955
Ações preferenciais resgatáveis	463	-	463	100.234	-	100.234
Debêntures	6.607	-	6.607	375	-	375
Obrigações sociais e trabalhistas	9.962	1.447	11.409	11.183	1.432	12.615
Obrigações tributárias	10.062	3.015	13.077	10.540	5.378	15.918
Recursos de parceiros	31.871	14.782	46.653	23.679	21.933	45.612
Contas a pagar por aquisição de imóveis	50.187	28.252	78.439	70.905	15.660	86.565
Impostos com recolhimento diferido	59.282	22.428	81.710	50.359	13.730	64.089
Provisão para garantia	7.902	1.570	9.472	6.641	1.349	7.990
Clientes coobrigação	21.288	5.598	26.886	16.157	1.924	18.081
Débitos com partes relacionadas	41.409	5.013	46.422	20.862	(2.195)	18.667
Provisão para perdas em controladas	-	701	701	-	523	523
Distribuição de participação nos resultados	2.617	-	2.617	8.430	1	8.431
Dividendos propostos	16.500	50	16.550	20.035	305	20.340
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	4.134	-	4.134
Outras contas a pagar	45.096	5.027	50.123	41.849	10.262	52.111
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>521.776</b>	<b>198.153</b>	<b>719.929</b>	<b>552.613</b>	<b>131.205</b>	<b>683.818</b>
Impostos com recolhimento diferido	3.042	401	3.443	4.778	(99)	4.679
Empréstimos e financiamentos	224.204	43.625	267.829	183.357	8.177	191.534
Financiamento por arrendamento financeiro	6.383	-	6.383	467	-	467
Ações preferenciais resgatáveis	99.958	-	99.958	-	-	-
Debêntures	448.032	-	448.032	159.088	-	159.088
Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e cíveis	1.921	380	2.301	2.771	746	3.517
Contas a pagar por aquisição de imóveis	12.903	(1.977)	10.926	63.483	3.780	67.263
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-	-	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>796.443</b>	<b>42.429</b>	<b>838.872</b>	<b>413.944</b>	<b>12.604</b>	<b>426.548</b>
Patrimônio líquido						
Capital social	512.438	-	512.438	512.438	-	512.438
Reserva de capital	2.559	-	2.559	-	-	-
Reserva legal	14.140	-	14.140	18.358	-	18.358
Retenção de lucros	189.760	-	189.760	252.423	-	252.423
Ações em tesouraria	(5.961)	-	(5.961)	(6.624)	-	(6.624)
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-
<b>Patrimônio líquido atribuível aos controladores</b>	<b>712.936</b>	<b>-</b>	<b>712.936</b>	<b>776.595</b>	<b>-</b>	<b>776.595</b>
<b>Participação de não controladores</b>	<b>4</b>	<b>106.362</b>	<b>106.366</b>	<b>2</b>	<b>122.175</b>	<b>122.177</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>712.940</b>	<b>106.362</b>	<b>819.302</b>	<b>776.597</b>	<b>122.175</b>	<b>898.772</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>2.031.159</b>	<b>346.944</b>	<b>2.378.103</b>	<b>1.743.154</b>	<b>265.984</b>	<b>2.009.138</b>

## *Demonstração do resultado do exercício*

	Consolidado 31 de dezembro de 2012		
	Publicado	Ajuste e reclassificação	Saldo ajustado
Receita líquida dos empreendimentos vendidos	798.696	162.212	960.908
Custo dos empreendimentos vendidos	(554.694)	(113.135)	(667.829)
<b>Lucro bruto</b>	244.002	49.077	293.079
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>			
Comerciais e vendas	(31.526)	(4.709)	(36.235)
Gerais e administrativas	(90.101)	(4.130)	(94.231)
Participação de funcionários	(9.516)	2	(9.514)
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	5.123	376	5.499
Resultado de equivalência patrimonial	4.576	5.886	10.462
Resultado de avaliação a valor justo	2.175	-	2.175
Provisão para passivo a descoberto de operações em conjunto	-	(134)	(134)
	(119.269)	(2.709)	(121.978)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos</b>	124.733	46.368	171.101
Variações monetárias, líquidas	2.871	2.030	4.901
Receitas financeiras	38.378	1.045	39.423
Despesas financeiras	(59.340)	(3.446)	(62.786)
<b>Receita (despesas) financeiras líquidas</b>	(18.091)	(371)	(18.462)
<b>Resultado antes dos impostos</b>	106.642	45.997	152.639
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>			
Corrente	(19.620)	(7.172)	(26.792)
Diferido	(2.665)	2.723	58
	(22.285)	(4.449)	(26.734)
<b>Resultado do período</b>	84.357	41.548	125.905
<b>Resultado atribuído para</b>			
Participação de controladores	84.357	-	84.357
Participação de não controladores em investidas	-	41.548	41.548
	84.357	41.548	125.905
<b>Resultado por ação</b>	1,759	-	1,759
Básico e diluído (centavos por ação)			

### *Demonstração do resultado abrangente*

	Consolidado 31 de dezembro de 2012		
	Publicado	Ajuste e Reclassificação	Saldo ajustado
Lucro líquido do período	84.357	41.548	125.905
Outros resultados abrangentes	-	-	-
<b>Resultado abrangente do período</b>	84.357	41.548	125.905
<b>Resultado abrangente atribuído à:</b>			
Acionistas controladores	84.357	-	84.357
Acionistas não controladores	-	41.548	41.548
	84.357	41.548	125.905

### *Demonstração das mutações do patrimônio líquido*

	Consolidado 31 de dezembro de 2012		
	Publicado	Ajuste e reclassificação	Saldo ajustado
Capital social	512.438	-	512.438
Reserva legal	18.358	-	18.358
Retenção de lucros	252.423	-	252.423
Ações em tesouraria	<u>(6.624)</u>	<u>-</u>	<u>(6.624)</u>
Total	776.595	-	776.595
Participação de acionistas não controladores	<u>2</u>	<u>122.175</u>	<u>122.177</u>
Total consolidado	<u>776.597</u>	<u>122.175</u>	<u>898.772</u>

## Demonstração do fluxo de caixa

Consolidado 31 de dezembro de 2012			
	Publicado	Ajuste e reclassificação	Saldo ajustado
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Lucro líquido:	84.357	41.548	125.905
Ajustes para reconciliar o lucro líquido ao caixa líquido oriundo das (aplicado nas) atividades operacionais:			
Impostos com recolhimentos diferidos	(7.187)	(9.198)	(16.385)
Depreciações/ amortização	6.301	(751)	5.550
Resultado de equivalência patrimonial	(4.576)	(5.886)	(10.462)
Resultado de Valor justo	(2.175)	-	(2.175)
Resultado de alienação de Investimento	(91)	-	(91)
Provisões para perdas em controladas	-	134	134
Baixas do imobilizado	1.245	66	1.311
Provisões para riscos fiscais trabalhista e cíveis	850	366	1.216
Variações monetárias sobre empréstimos e financiamentos	79.515	11.772	91.287
Provisões para garantias	(1.261)	(221)	(1.482)
Distribuição de participação nos resultados	9.516	(2)	9.514
<b>Variação nos ativos operacionais</b>			
Crédito perante clientes	131.226	73.277	204.503
Terrenos a receber	(78.113)	(16.773)	(94.886)
Imóveis a comercializar	52.436	29.833	82.269
Créditos com terceiros	18.358	(8.833)	9.525
Despesas a repassar a SPE's	(725)	(2)	(727)
Despesas comerciais a apropriar	(1.557)	(837)	(2.394)
Despesas antecipadas	(679)	428	(251)
Outros créditos	14.950	(407)	14.543
Clientes Co-obrigação	5.131	3.674	8.805
Partes relacionadas	(16.129)	14.302	(1.827)
Depósitos judiciais	(1.738)	(65)	(1.803)
<b>Variação nos passivos operacionais</b>			
Fornecedores	(10.061)	(2.711)	(12.772)
Obrigações tributárias e sociais	18.066	11.672	29.738
Pagamento de Imposto de Renda e Contribuição Social	(16.367)	(9.324)	(25.691)
Contas a pagar por aquisição de imóvel	71.298	(6.835)	64.463
Adiantamento de clientes	-	14.902	14.902
Recursos de parceiros	(8.192)	7.151	(1.041)
Distribuição de participação nos resultados	(3.703)	13.217	9.514
Pagamento Juros s/ financiamentos	(75.243)	(11.344)	(86.587)
Débitos com partes relacionadas	-	(27.755)	(27.755)
Contas a pagar por aquisição de participações	-	-	-
Outras contas a pagar	(3.247)	(9.667)	(12.914)
Clientes Co-obrigação	(5.131)	13.936	8.805
<b>Fluxo de caixa líquido (aplicado) decorrente das atividades operacionais</b>	<b>257.074</b>	<b>94.844</b>	<b>351.918</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de investimento</b>			
Aquisição de imobilizado e intangível	(15.355)	253	(15.102)
Aquisição de imobilizado arrendamento financeiro	(6.271)	1	(6.270)
Redução (acréscimo) de investimentos	188.020	12.026	200.046
Redução (acréscimo) de investimentos a valor justo	(187.237)	-	(187.237)
Aplicações Financeiras	87.926	(25)	87.901
<b>Fluxo de caixa decorrente das atividades de investimento</b>	<b>67.083</b>	<b>12.255</b>	<b>79.338</b>
<b>Fluxo de caixa de atividades de financiamento</b>			
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(600.987)	(131.357)	(732.344)
Captação de empréstimos e financiamentos	223.754	48.824	272.578
Pagamento pela recompra de ações	(663)	-	(663)
Lucros distribuídos	(16.500)	255	(16.245)
<b>Dos não controladores</b>			
Pagamento de dividendos não controladores	-	(27.836)	(27.836)
Aumento de Capital social de não controladores	-	10.694	10.694
Redução de Capital social de não controladores	-	(7.433)	(7.433)
Aquisição de quotas sociais por não controladores	-	(1.162)	(1.162)
<b>Caixa proveniente (usado em) de atividades de financiamento</b>	<b>(394.396)</b>	<b>(108.015)</b>	<b>(502.411)</b>
<b>Aumento (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(70.239)</b>	<b>(916)</b>	<b>(71.155)</b>
Caixa e Equivalentes de caixa			
No início do exercício	274.822	41.065	315.887
No fim do exercício	204.583	40.149	244.732

## *Demonstração do valor adicionado*

Consolidado 31 de dezembro de 2012			
	Publicado	Ajuste e reclassificação	Saldo ajustado
<b>Receitas</b>			
Vendas mercadorias, produtos e serviços	818.735	163.972	982.707
Outras receitas	779	2	781
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>			
Custos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(554.694)	(113.135)	(667.829)
Materiais-energia, serviços terceiros e outros	(78.600)	(8.877)	(87.477)
<b>Valor adicionado bruto</b>	186.220	41.962	228.182
<b>Retenções</b>			
Depreciação, amortização e exaustão	6.302	(11.852)	(5.550)
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	179.918	42.714	222.632
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>			
Resultado de equivalência patrimonial	4.576	5.886	10.462
Resultado de valor justo	2.175	-	2.175
Provisão para perdas em controladas	-	(134)	(134)
Resultado financeiro	(18.091)	23.684	5.593
Outras receitas	4.626	375	5.001
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	173.204	72.525	245.729
<b>Distribuição do valor adicionado</b>			
<b>Pessoal</b>			
Remuneração direta	26.140	530	26.670
Benefícios	4.496	90	4.586
F.G.T.S.	3.488	28	3.516
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>			
Federais	53.395	6.461	59.856
Estaduais	-	-	-
Municipais	1.058	82	1.140
<b>Remuneração de capitais de terceiros</b>			
Juros	-	24.056	24.056
<b>Remuneração de capitais próprios</b>			
Juros sobre o capital próprio	-	-	-
Dividendos	-	-	-
Lucros retidos / prejuízo do período	84.357	-	84.357
Participação não controladores nos lucros retidos	-	41.548	41.548