

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - Novo Mercado sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas sociedades controladas (“Grupo”) têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante no seu estatuto social.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis do Grupo. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 4.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRSs”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, as quais consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras editada pelo CPC, que trata do reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.19.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM e são publicadas com as demonstrações financeiras consolidadas.

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes práticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais o Grupo tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais da metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para o Grupo e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias e saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminadas. Os prejuízos não realizados também são eliminados, a menos que a operação forneça evidências de uma perda (“impairment”) do ativo transferido. As práticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as práticas adotadas pelo Grupo.

b) Transações e participações não controladoras

O Grupo trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos do Grupo. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando o Grupo para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada a seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, as controladas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora.

2.3. Apresentação de informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais. O principal tomador de decisões operacionais, responsável pela alocação de recursos e pela avaliação de desempenho dos segmentos operacionais, é a Diretoria Executiva, responsável inclusive pela tomada das decisões estratégicas da Companhia.

2.4. Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais da controladora e consolidadas do Grupo.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial na rubrica “Empréstimos e financiamentos”, no passivo circulante.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os derivativos também são categorizados como mantidos para negociação, a menos que tenham sido designados como instrumentos de “hedge”. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos (passivos) circulantes.

b) Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após as datas dos balanços (que são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, debêntures, cessão de recebíveis, contas a receber de clientes, demais contas a receber, caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que o Grupo tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem.

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra ou na melhor estimativa desse valor. As principais fontes de precificação são ANBIMA, BMF&BOVESPA, CETIP S.A., SISBACEN e FGV.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

2.6.3. Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

2.6.4. “Impairment” de ativos financeiros

O Grupo avalia no fim de cada exercício do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos de “impairment” são incorridos somente se há evidência objetiva de “impairment” como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento (ou eventos) de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável.

No caso específico de contas a receber de clientes, a Administração considera como evidências objetivas a existência, por parte de clientes que firmaram contrato sem alienação fiduciária do imóvel e cujas unidades já tenham sido entregues, de parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso ele esteja cumprindo suas obrigações contratuais, não representando, dessa forma, evidência objetiva de “impairment” a existência de atrasos nas contas a receber de unidades em construção ou de unidades entregues com alienação fiduciária.

O montante do prejuízo é mensurado como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos) descontados à taxa de juros original em vigor dos ativos financeiros. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado.

Se, em um período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o “impairment” ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por “impairment” reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7. Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”

O Grupo possuía apenas uma operação de “hedge” no período das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012, liquidada em 2013 (vide nota explicativa nº 12.b)).

O ganho ou a perda relacionado com a parcela efetiva dos “swaps” foram reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas financeiras”.

O Grupo não possui outros instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), “swaps”, contratos a termo ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados “exóticos”.

2.8. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se a porcentagem de conclusão (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo o montante das receitas acumuladas reconhecidas deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (“impairment”).

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.

Quando concluída a construção, sobre as contas a receber incidem juros e variação monetária, os quais são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Se o prazo de recebimento do equivalente ao saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente está apresentada no ativo não circulante.

2.9. Imóveis a comercializar

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

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento desta.

2.10. Ativos intangíveis

Softwares

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

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

2.11. Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Benfeitorias em imóveis arrendados	2
Instalações	10
Máquinas e equipamentos	10
Móveis e utensílios	10
Computadores	5
Estandes de vendas	(*)

- (*) Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e apartamento-modelo têm natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, se a respectiva vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica “Ativo imobilizado”, sendo depreciados de acordo com o prazo da vida útil estimada, e o correspondente encargo de depreciação é alocado na rubrica “Despesas com vendas”. Isso ocorre, geralmente, quando o empreendimento é composto por fases e o estande de vendas é utilizado para a comercialização nos vários lançamentos de cada fase ao longo do tempo. No caso de empreendimentos em uma única fase, não há expectativa de que a vida útil estimada seja superior a um ano e, por esse motivo, são apropriados diretamente às despesas de vendas por ocasião em que os custos são incorridos, juntamente com as demais despesas de propaganda, marketing e outras atividades correlatas, independentemente de ter ou não ocorrido a apropriação de receitas relacionadas com o empreendimento.

Visto que historicamente o Grupo não aliena seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado (nota explicativa nº 2.12).

2.12. “Impairment” de ativos não financeiros

Os ativos sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor contábil do ativo que excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). A Administração do grupo concluiu pela não necessidade de registro de “impairment” em 2013 e 2012.

2.13. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.14. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção), ou na demonstração do resultado.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

As debêntures não são conversíveis em ações e têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

2.15. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesas financeiras.

2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. A Administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pelo Grupo nas declarações de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10%, e 9% respectivamente, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, 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 (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Adicionalmente, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas). Em 28 de dezembro de 2012, a Medida Provisória nº 601 revisou as alíquotas do RET e a partir de 1º de janeiro de 2013 passa a vigorar as alíquotas de 1,92% para imposto de renda e contribuição social e 2,08% para COFINS e PIS.

Parte substancial dos ativos relativos aos empreendimentos da companhia estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, como facultado pela Lei nº 10.931/04.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível, quando aplicável, e contra o qual os prejuízos fiscais e as diferenças temporárias possam ser usadas.

Outras informações

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

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

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

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

2.17. Benefícios a empregados

a) Obrigações de aposentadoria

É concedido plano de pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL, para os empregados e dirigentes que atendam às condições estipuladas para ingresso. O Grupo não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

b) Benefícios a funcionários e dirigentes

O Grupo oferece plano de bônus a seus empregados e executivos, que é reconhecido no decorrer do exercício, sendo o montante revisado à medida que possa ser mensurado cada vez de maneira mais confiável pela Administração da Companhia, conforme a proximidade do encerramento do exercício.

c) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

Na data das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devam ser adquiridos com base nas condições. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido.

d) Participação nos resultados

O Grupo reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. O Grupo reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.18. Capital social

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

2.19. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

O Grupo reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Receita de venda de imóveis

Na venda de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e as normas estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 30 para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na orientação técnica OCPC 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

A partir das referidas normas, e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica OCPC 01 (R1), os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária). A taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 de 5,91% ao ano (5,84% ao ano em 2012). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

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

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutive constante em seu memorial de incorporação são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

Após a entrega das chaves das unidades comercializadas, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou pelo IPCA e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”. Nessa fase, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de serviços

A controladora vende serviços de administração de obra para suas controladas. A receita remanescente nas demonstrações financeiras consolidadas corresponde à parcela não eliminada na consolidação proporcional de controladas em conjunto.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos no empreendimento imobiliário que está sendo administrado.

c) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.20. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.21. Reservas de lucros

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 27.a)), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

2.22. Arrendamentos

Nos arrendamentos contratados pela Companhia, uma parcela significativa dos riscos e benefícios da propriedade é retida pelo arrendador, estando, dessa forma, classificada como arrendamentos operacionais. Os pagamentos efetuados para arrendamentos operacionais (líquidos de quaisquer incentivos recebidos do arrendador) são reconhecidos na demonstração do resultado pelo método linear, durante o período do arrendamento. Não há contratos de arrendamento firmados classificados como arrendamentos financeiros.

2.23. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.24. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Sociedade não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas:

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (b).
- Modificações à IFRS 9 e IFRS 7 - Data de Aplicação Mandatória da IFRS 9 e Divulgações de Transição (b).

- Modificações à IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27 – Entidades de Investimento (a).
 - Modificações à IAS 32 - Compensação de Ativos e Passivos Financeiros (a).
- a) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2014.
- b) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

3. EFEITOS DA ADOÇÃO DAS IFRSs/CPCs (CONSOLIDADO)

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

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

Em atendimento a essas novas normas do IFRS, o CPC editou determinados normativos, pronunciamento técnico CPC 19 (R2) - Negócios em Conjunto e pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, que contemplam esses requerimentos.

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

- a) Pelo método de equivalência patrimonial, resultando no registro da participação proporcional do Grupo à participação no patrimônio líquido, resultado do período e outros resultados abrangentes da Companhia em uma única conta apresentada na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do exercício ou do resultado abrangente como “Investimentos” e “Equivalência Patrimonial”, respectivamente.
- b) Pelo método da consolidação integral como controlada do Grupo, resultando no registro dos ativos, passivos, bem como as receitas e despesas, apresentados separadamente na demonstração consolidada da posição financeira, bem como na demonstração consolidada do resultado do período ou em outros resultados abrangentes, respectivamente.

Dessa forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras cumprindo as normas previstas nas IFRSs para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012 considerando a adoção dessas normas. Para a presente demonstração financeira, o saldo de abertura considerado foi o de 1º de janeiro de 2012. Esta nota detalha os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de 1º de janeiro de 2012 e no resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, ambos preparados de acordo com as IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC.

Em 01/01/2012 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)			
	Originalmente reportado	Efeito da adoção das novas IFRSs /CPCs	Saldo ajustado
<u>ATIVO</u>			
<u>CIRCULANTE</u>			
Total dos ativos circulantes	3.088.867	471.483	3.560.350
<u>NÃO CIRCULANTE</u>			
Investimentos	11	33.927	33.938
Outros ativos não circulantes	400.202	(96.379)	303.823
Total dos ativos não circulantes	400.213	(62.452)	337.761
TOTAL DO ATIVO	3.489.080	409.031	3.898.111
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Total dos passivos circulantes	997.696	91.724	1.089.420
Total dos passivos não circulantes	896.910	64.860	961.770
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.567.280	-	1.567.280
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	27.194	252.447	279.641
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.489.080	409.031	3.898.111

		<u>31/12/2012</u>	
		Efeito	
	Originalmente	da adoção	Saldo
	reportado	das novas	ajustado
		IFRSs /CPCs	
<u>ATIVO</u>			
<u>CIRCULANTE</u>			
Total dos ativos circulantes	<u>3.249.526</u>	<u>328.477</u>	<u>3.578.003</u>
<u>NÃO CIRCULANTE</u>			
Investimentos	11	33.919	33.930
Outros ativos não circulantes	<u>524.144</u>	<u>236.750</u>	<u>760.894</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>524.155</u>	<u>270.669</u>	<u>794.824</u>
TOTAL DO ATIVO	<u>3.773.681</u>	<u>599.146</u>	<u>4.372.827</u>
<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>			
Total dos passivos circulantes	765.036	127.023	892.059
Total dos passivos não circulantes	<u>1.203.552</u>	<u>153.719</u>	<u>1.357.271</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	<u>1.769.440</u>	-	<u>1.769.440</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>35.653</u>	<u>318.404</u>	<u>354.057</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>3.773.681</u>	<u>599.146</u>	<u>4.372.827</u>

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

		<u>31/12/2012</u>	
		Efeitos da	
	Práticas	adoção para	
	contábeis	IFRSs/	
	anteriores	CPCs	IFRSs/CPCs
<u>Demonstração do resultado</u>			
Receitas líquidas	2.162.240	349.242	2.511.482
Custo incorrido das unidades realizadas	<u>(1.546.371)</u>	<u>(253.878)</u>	<u>(1.800.249)</u>
Lucro bruto	615.869	95.364	711.233
Despesas operacionais	<u>(289.590)</u>	<u>(4.716)</u>	<u>(294.306)</u>
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	326.279	90.648	416.927
Resultado financeiro	<u>(8.516)</u>	<u>6.659</u>	<u>(1.857)</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	317.763	97.307	415.070
Imposto de renda e contribuição social:	<u>(47.199)</u>	<u>(6.950)</u>	<u>(54.149)</u>
Lucro líquido do período	<u><u>270.564</u></u>	<u><u>90.357</u></u>	<u><u>360.921</u></u>
Lucro líquido do período atribuível a:			
Acionistas	270.564	90.357	360.921
Participação dos não controladores	<u>(13.645)</u>	<u>(90.357)</u>	<u>(104.002)</u>

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

	31/12/2012		
	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da adoção para IFRSs/CPCs	IFRSs/CPCs
<u>Demonstração dos fluxos de caixa</u>			
Fluxo de caixa das atividades operacionais	82.169	(87.505)	(5.336)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(83.330)	(11.500)	(94.830)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(18.888)	169.724	150.836
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	58.522	4.935	63.457
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	38.474	23.174	61.648

Efeitos da adoção das IFRSs/CPCs no patrimônio líquido consolidado

<u>Reconciliações do patrimônio líquido consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 1º de janeiro de 2012 conforme práticas contábeis anteriores	1.594.474
Total dos efeitos da aplicação das IFRSs em 1º de janeiro de 2012 (*)	<u>252.447</u>
Saldo em 1º de janeiro de 2012 conforme IFRSs	<u>1.846.921</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012 conforme práticas contábeis anteriores	1.805.093
Total dos efeitos da aplicação das IFRSs em 31 de dezembro de 2012 (*)	<u>318.404</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2012 conforme IFRSs	<u>2.123.497</u>

(*) A adoção das novas IFRSs impactou a rubrica de participação dos acionistas não controladores. Portanto, não houve alteração no patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

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

	31/12/2012		
	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da adoção para IFRSs/CPCs	IFRSs/CPCs
<u>Demonstração do valor adicionado</u>			
Valor adicionado produzido pela Companhia	579.791	83.160	662.951
Valor adicionado recebido em transferência	<u>63.056</u>	<u>18.722</u>	<u>81.778</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>642.847</u>	<u>101.882</u>	<u>744.729</u>

Novas normas e interpretações que ainda não estão em vigor

A IFRS 9 (2009) introduz um novo requerimento para classificação e mensuração de ativos financeiros. Sob A IFRS 9 (2009) ativos financeiros são classificados e mensurados baseado no modelo de negócio no qual eles são mantidos e as características de seus fluxos de caixa contratuais. A 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 da IFRS 9 e adicionar novos requerimentos para endereçar a perda por redução ao valor de recuperação de ativos financeiros e contabilidade de hedge. A IFRS 9 (2010 e 2009) é efetivo para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015. A adoção

da IFRS 9 (2010) deve causar um impacto nos ativos financeiros da Companhia, mas nenhum impacto nos passivos financeiros da Companhia.

O CPC ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes, correspondentes a esta norma.

4. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

4.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não serem iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

O Grupo usa o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Se os custos orçados a incorrer apresentarem uma diferença de 10% superior em relação às estimativas da Administração, a receita reconhecida no exercício sofreria queda de R\$105.864; caso a diferença fosse 10% inferior, a receita reconhecida no exercício aumentaria em R\$120.678.

4.2. Julgamentos críticos na aplicação das práticas contábeis do Grupo

a) Transferência continuada de riscos e benefícios

O Grupo segue as orientações da orientação técnica OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo, para o qual o Grupo avaliou as discussões dos temas considerados no âmbito de um grupo de trabalho coordenado pela CVM, em que o Grupo estava representado por meio da Associação Brasileira das Companhias Abertas -ABRASCA, culminando com a apresentação ao CPC de minuta da , que foi por ele aprovada e norteou a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Caso a orientação técnica OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos afetariam o patrimônio líquido e o lucro líquido do exercício de forma

transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos daria por ocasião da entrega das chaves.

b) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.19.a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia. A Administração da Companhia vem acompanhando, com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo às empresas de corretagem que conste, nas propostas para aquisição de imóvel, informação clara e precisa de que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo inclusive já firmado Termo de Ajustamento de Conduta - TAC com uma delas para determinar eventuais impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

c) Provisões - indenizações decorrentes da entrega de unidades imobiliárias em atraso

Em meados de 2011, a partir do TAC firmado pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - Secovi-SP com o Ministério Público, a Companhia e suas controladas passaram a incluir em seus contratos de venda cláusula contratual, informando de maneira clara e precisa, além do prazo estimado da obra e a tolerância máxima de 180 dias em relação ao prazo estimado para conclusão da construção, as seguintes cláusulas penais: (i) multa compensatória no valor correspondente a 2% da quantia até então paga pelo adquirente, corrigido pelo índice de correção monetária previsto no contrato; e (ii) multa moratória no valor correspondente a 0,5% ao mês do montante pago, corrigido conforme o contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância. O valor das multas, quando aplicável, será calculado na ocasião da entrega das chaves e pago na outorga da escritura definitiva de compra e venda ou em até 90 dias contados do recebimento das chaves, o que ocorrer primeiro.

A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes que tenham recebido sua unidade adquirida em construção em prazo superior ao da tolerância mencionada, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos (nota explicativa nº 15). Adicionalmente, também acompanham os movimentos que ocorrem no setor em relação a esse assunto, a fim de reavaliar de forma constante os impactos em suas operações e consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, a Companhia não constituiu provisão para fazer face a tais riscos dado à irrelevância. A Companhia e suas controladas vêm acompanhando, com seus assessores legais, os processos que vêm sendo movidos individualmente pelos adquirentes, requerendo as referidas compensações, bem como indenização por danos morais e materiais, e determinam provisões específicas para eles com base em análises individuais dos processos.

5. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
				(Ajustado)
Caixa e equivalentes de caixa:				
Caixa e depósitos bancários	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>48.153</u>	<u>61.648</u>

Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
				(Ajustado)
Aplicações financeiras:				
Fundos de investimento - renda variável	-	448	124.335	124.469
Fundo de investimento - “stone”	<u>876</u>	<u>40.006</u>	<u>593.059</u>	<u>390.607</u>
	<u>876</u>	<u>40.454</u>	<u>717.394</u>	<u>515.076</u>

As aplicações de recursos financeiros da Companhia e de suas controladas em fundos de investimento foram remuneradas por 97,74% a 100,40% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Fundos de investimento e operações compromissadas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
				(Ajustado)
Operações compromissadas:				
Debêntures de conglomerados financeiros	-	4.313	101.734	44.454
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	<u>-</u>	<u>3.917</u>	<u>49.348</u>	<u>40.375</u>
	<u>-</u>	<u>8.230</u>	<u>151.082</u>	<u>84.829</u>
Títulos de renda fixa:				
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	876	14.520	336.566	179.078
Certificados de Depósito Bancário - CDB	-	17.580	228.734	249.893
Debêntures de conglomerados financeiros	-	25	-	257
Debêntures de empresas de “leasing” e energia	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>1.012</u>	<u>1.019</u>
	<u>876</u>	<u>32.224</u>	<u>566.312</u>	<u>430.247</u>
	<u>876</u>	<u>40.454</u>	<u>717.394</u>	<u>515.076</u>

Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão apresentados na rubrica “Atividades de investimento” como parte das variações do capital circulante na demonstração do fluxo de caixa.

As variações dos valores justos de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado estão registradas na rubrica “Receitas financeiras” no resultado (nota explicativa nº 24).

O valor justo de todas as debêntures de empresas, LFTs e LTNs é baseado nos seus preços atuais de compra, considerando um mercado ativo.

Os saldos são mantidos como aplicações financeiras, em função de que na data dos respectivos investimentos, a intenção da Administração da Companhia era de resgate por exercício superior a 90 dias, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de papel.

6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
				(Ajustado)
Empreendimentos concluídos	<u>3.666</u>	<u>3.752</u>	<u>498.372</u>	<u>608.935</u>
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	4.122.612	3.674.867
Ajuste a valor presente	-	-	(47.132)	(55.512)
Parcelas recebidas	-	-	(1.730.476)	(1.320.255)
Permutas por terrenos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(566.441)</u>	<u>(568.640)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.778.563</u>	<u>1.730.460</u>
Contas a receber apropriadas	3.666	3.752	2.276.935	2.339.395
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.367)</u>	<u>(1.747)</u>
	<u>3.666</u>	<u>3.752</u>	<u>2.275.568</u>	<u>2.337.648</u>
Circulante	1.619	1.696	1.880.015	2.042.113
Não circulante	2.047	2.056	395.553	295.535

As contas a receber estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, a parcela que não foi recebida por meio de repasse de financiamento obtido diretamente pelos clientes das instituições financeiras é atualizada pela variação do IGP-M ou pelo IPCA, acrescida de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis” a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2.19.a)), líquida das parcelas já recebidas. O saldo de contas a receber não circulante é composto pela parcela apropriada com vencimento superior a um ano. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.19.a)), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Vencidas	1.110	848	44.563	40.396
A vencer:				
2013	-	848	-	2.430.145
2014	509	219	2.201.819	1.332.273
2015	214	219	1.349.274	599.023
2016	214	1.618	1.001.614	108.590
2017 em diante	<u>1.619</u>	<u>-</u>	<u>92.897</u>	<u>-</u>
	<u>3.666</u>	<u>3.752</u>	<u>4.690.167</u>	<u>4.510.427</u>
Contas a receber apropriado	3.666	3.752	2.276.936	2.339.395
Contas a receber a apropriar	-	-	2.413.231	2.171.032

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, o risco de perdas nos casos de inadimplência durante o exercício de construção é avaliado como imaterial, em face da garantia real de recuperação das unidades comercializadas.

A análise do saldo contábil vencido de contas a receber de clientes está apresentada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Vencidas:				
Até três meses	-	-	3.189	3.170
De três a seis meses	-	-	1.632	1.789
Acima de seis meses	<u>1.110</u>	<u>848</u>	<u>16.392</u>	<u>16.947</u>
Imóveis concluídos	<u>1.110</u>	<u>848</u>	<u>21.213</u>	<u>21.906</u>
Vencidas:				
Até três meses	-	-	14.078	10.406
De três a seis meses	-	-	3.632	2.176
Acima de seis meses	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.640</u>	<u>5.908</u>
Imóveis em construção	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.350</u>	<u>18.490</u>

Em 31 de dezembro de 2013, contas a receber de clientes no consolidado, no total de R\$3.361 (R\$3.542 em 31 de dezembro de 2012), apresentavam dúvidas quanto à realização, pois se referem ao saldo de contas a receber cujas unidades já foram entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias. Para os contratos que não preveem alienação fiduciária do bem negociado (abrange determinadas operações de vendas ocorridas em exercício anterior a 2008), a Companhia constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa e o saldo da provisão é de R\$1.367 em 31 de dezembro de 2013 (R\$1.747 em 31 de dezembro de 2012).

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os

distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e o repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

A exposição máxima ao risco de crédito na data de apresentação do relatório é o valor contábil de cada classe de contas a receber mencionada anteriormente.

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos iniciais	1.747	1.743
(Reversão) complemento de provisão	<u>(380)</u>	<u>4</u>
Saldos finais	<u>1.367</u>	<u>1.747</u>

O complemento da provisão para contas a receber “impaired” foi registrado no resultado do exercício na rubrica “Despesas comerciais”.

b) Cessão de recebíveis

Os recursos obtidos nas operações de cessão de recebíveis, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios, no montante de R\$10.462 no consolidado (R\$20.018 em 31 de dezembro de 2012), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA.

	Consolidado	
	31 de dezembro <u>de 2013</u>	31 de dezembro <u>de 2012</u> (ajustado)
Circulante	7.884	16.754
Não circulante	<u>2.578</u>	<u>3.264</u>
	<u>10.462</u>	<u>20.018</u>

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Contas a receber de clientes	3.666	3.752	2.276.936	2.036.307
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.367)</u>	<u>(1.747)</u>
	<u>3.666</u>	<u>3.752</u>	<u>2.275.569</u>	<u>2.034.560</u>
Unidades entregues:				
Com alienação fiduciária	3.666	3.752	494.348	539.598
Sem alienação fiduciária	-	-	4.025	6.720
Unidades em construção-				
Com alienação fiduciária	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.777.196</u>	<u>1.488.242</u>
	<u>3.666</u>	<u>3.752</u>	<u>2.275.569</u>	<u>2.034.560</u>

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
				(Ajustado)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	43.150	116.195	102.714
Terrenos	23.222	14.588	329.587	300.487
Imóveis em construção	-	-	979.211	733.887
Adiantamento a fornecedores	-	-	10.208	11.334
Imóveis concluídos	<u>2.654</u>	<u>450</u>	<u>91.438</u>	<u>58.530</u>
	<u>26.137</u>	<u>58.188</u>	<u>1.526.639</u>	<u>1.206.952</u>
Circulante	26.137	58.188	707.074	860.408
Não circulante	-	-	819.565	346.544

A parcela classificada no não circulante corresponde a terrenos e empreendimentos previstos para serem lançados em exercício superior a 12 meses.

Em 20 de dezembro de 2013, a controladora alienou 5.405 Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC pelo montante de R\$13.242, com R\$1.470 recebidos no ato e R\$11.772 classificados sob a rubrica “Demais contas a receber”, liquidados em janeiro de 2014.

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 15.(a).

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o exercício de construção (referidos na nota explicativa nº 2.9), pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Saldo nos estoques no início do exercício	39.329	40.263
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	151.665	86.826
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	<u>(128.118)</u>	<u>(87.760)</u>
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>62.876</u>	<u>39.329</u>

(*) Não incluem encargos financeiros sobre contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com essa destinação específica, financiamento imobiliário e debêntures.

8. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Em sociedades controladas	2.404.332	1.974.633	-	-
Em sociedades não controladas	19.735	33.919	19.735	33.919
Ágio	475	536	-	-
Incentivos fiscais e outros	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
Investimentos	<u>2.424.553</u>	<u>2.009.099</u>	<u>19.746</u>	<u>33.930</u>

a) Principais informações das participações societárias mantidas

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento Controladora e Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(13)	(268)	(951)	(938)	-	-
City Projects Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	190	(1.862)	3.197	3.007	3.198	3.007
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(393)	(510)	1.972	2.366	1.972	2.366
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	764	(425)	1.410	646	1.410	646
NortEven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2.279)	73	327	2.586	326	2.585
Even - SP 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	769	2.999	5.879	2.999	5.879
WestEven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	62	(86)	234	172	234	172
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	130	141	765	835	765	835
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	744	333	494	948	494	948
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	176	762	3.079	2.900	3.079	2.901
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	32	147	194	311	194	311
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	178	326	639	562	639	562
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	573	663	2.766	3.446	2.766	3.446
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	163	381	1.601	1.257	1.602	1.258
Especialia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18	354	298	398	298	398
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	23	125	172	249	172	249
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.117	440	2.468	14.048	2.467	14.048
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7	121	338	332	338	331
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31	33	61	31	61	30
Mozdiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	23	119	72	50	73	50
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(12)	202	435	447	436	448
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(27)	292	878	905	876	904
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23	(385)	452	429	453	430
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	263	493	995	714	996	714
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.742	6.550	6.641	8.046	6.641	8.047
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	88	220	139	852	139	851
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.354	3.727	17.365	9.578	17.365	9.577
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.038	586	2.181	1.604	2.180	1.603
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(1)	189	189	189	189
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.184	14.965	10.451	26.169	10.450	26.170
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.420	16.410	25.005	29.105	25.005	29.104
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	13	14	14	14
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.263	-	35.491	948	35.491	948
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	350	1.044	589	1.138	589	1.138
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	221	(113)	2.769	5.347	2.768	5.345
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	48	402	856	809	856	808
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	600	1.000	585	983	584	984
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	860	2.513	3.853	3.894	3.853	3.894
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	479	428	2.063	1.986	2.064	1.987
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	58	58	58	58
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	320	133	138	1.020	138	1.020
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	469	535	1.096	3.729	1.096	3.729
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.072	(11.086)	60.024	40.755	60.023	40.757
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	30.871	19.838	74.355	44.620	74.354	44.620
Cassiopeia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.172	-	17.724	86	17.724	86
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	252	587	2.196	1.944	2.196	1.944
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	26	435	33	8	33	7
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.309	1	15.564	151	15.564	152
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	1	472	471	471	471

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento Controladora e Consolidado	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	412	411	412	412
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.219	(3.412)	1.917	9.889	1.916	9.888
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(149)	-	55	204	55	204
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.592	(3.094)	12.027	18.298	12.028	18.299
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.393)	7.809	21.915	22.659	21.916	22.661
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	50	430	1.451	1.700	1.451	1.700
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	229	229	229	229
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.707	1.397	6.762	12.956	6.760	12.957
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	388	1.803	281	1.192	282	1.193
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(3.756)	22.229	21.076	22.229	21.076
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(277)	5	295	571	295	571
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	273	8.747	162	10.229	162	10.229
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3	-	130	127	130	127
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	82	177	471	1.489	472	1.490
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	958	4.412	1.962	7.156	1.961	7.155
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	951	996	43	1.172	42	1.174
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	424	(406)	597	525	597	525
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.559	5.906	14.191	11.638	14.192	11.638
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	57	57	57	57
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	17	17	17	17
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.027	2.421	1.379	11.994	1.379	11.994
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	52	53	53	53
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.171	2.952	16.995	13.381	16.995	13.379
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.823	4.796	20.278	10.857	20.278	10.856
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.695	5.268	26.969	13.643	26.970	13.643
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.397	6.363	3.409	10.713	3.409	10.712
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	337	662	528	4.940	527	4.941
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.796	11.670	4.371	22.705	4.371	22.704
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	7	745	746	745	746
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	155	14.900	4.442	13.487	4.443	13.487
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.214)	11.779	8.296	36.388	8.296	36.388
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.271	10.217	4.933	17.211	4.933	17.212
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	329	(13.487)	9.175	16.212	9.177	16.212
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	558	(2.123)	15.713	17.794	15.711	17.794
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(107)	(682)	13.236	13.258	13.236	13.258
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.238	(5.251)	5.065	17.528	5.065	17.528
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	356	3.001	9.414	6.652	9.414	6.652
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	224	617	569	735	569	734
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	93	3.315	268	9.445	268	9.444
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(454)	(41)	9.590	11.245	9.591	11.244
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.477	2.604	28.900	13.326	28.900	13.325
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	192	422	(42)	(785)	(6)	(98)
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.931	(5.390)	13.458	8.793	13.457	8.792
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	18	19	18	19
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	480	1	15.654	101	15.654	101
Polar Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	312	578	2.266	2.105	2.266	2.104
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(893)	5.135	12.241	14.452	12.239	14.452
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(1.893)	-	10.737	-	10.736
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	104	503	223	2.228	223	2.228
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.221	1.717	7.744	6.413	7.744	6.413
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(3)	22	22	22	22
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2.004)	8.773	5.011	13.072	5.010	13.072
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.012	15.827	13.871	27.900	13.871	27.899
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	23.332	15.941	30.953	24.827	30.952	24.825
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.950	150	22.812	16.558	22.812	16.556
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	254	3.884	2.229	22	2.229	21
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.052)	5.802	6.171	19.227	6.172	19.226
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.117	6.615	14.039	10.389	14.039	10.389
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	37	-	39	2	40	2
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.660)	4.544	9.155	17.316	9.155	17.316
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.793	3.389	10.692	10.537	10.693	10.537
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	881	(50)	3.407	6.126	3.407	6.125
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.189	251	269	6.732	271	6.732
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	2	1	2
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.177	5.110	15.221	19.452	15.220	19.451
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	609	(59)	21.243	17.955	21.243	17.954
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.002	117	19.381	11.560	19.381	11.561
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.437	3.154	18.663	13.814	18.662	13.813
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	3	3	3	3
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	80	(3.547)	6.965	3.723	6.965	3.648

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento Controladora e Consolidado	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	2	1	2
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(10.948)	(723)	(4.616)	2.018	-	2.018
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.155	171	21.445	15.822	21.445	15.822
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	625	10	19.135	70	19.134	70
Eta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.435)	(533)	(1.967)	(532)	(1.967)	(532)
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.346	3.220	23.698	22.363	23.699	22.363
Elk Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.139	2.650	12.874	10.805	12.873	10.805
Manatee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.637	-	53.698	1	53.697	1
Otter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.825	891	16.816	7.826	16.816	7.826
Falcon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	1
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	719	(1.132)	41.789	6.949	41.787	6.949
Apus Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	-	-	1	-	1
Andromeda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6	-	7	1	7	1
Omega Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(426)	-	(425)	1	(425)	1
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(305)	286	58.601	29.006	58.599	29.006
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.725	(87)	13.950	7.834	13.951	7.833
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	1	1	1	1
Even Rio 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	615	9	625	8	626	8
Even Rio 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	1	1	1	1
Even Rio 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	16	-	16	-	16	-
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	151	1.453	800	1.453	800	1.454
Even MG 05/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(3)	(7)	(5)	-	-
Even MG 06/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	(8)	(3)	-	-
Even - SP 79/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	415	-	415	-	415	-
Even - SP 84/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.614	54	4.225	54	4.225	77
Camel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.141	11.085	10.093	15.042	10.094	15.042
Evenpar Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	5	5	5	5
Crocodile Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.262	5.911	4.625	9.890	4.626	9.891
SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.148	1.969	21.608	17.472	21.608	17.473
SP 06/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	1
SP 07/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	1
SP 09/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.577	5.526	14.287	12.814	14.288	12.815
Even - SP 11/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.880	5.215	14.044	13.698	14.044	13.699
Even - SP 13/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5.181)	13.620	16.826	31.934	16.827	31.933
Even - SP 14/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.394	3.172	19.392	15.980	19.391	15.980
Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	1	711	712	712	712
Even - SP 16/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	28	29	28	29
Even - SP 17/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	140	-	8.875	1	8.875	1
Even - SP 20/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.675	5.843	17.701	7.658	17.701	7.658
Even - SP 21/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.813	-	12.199	1	12.199	1
Even - SP 23/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	681	-	17.611	1	17.611	1
Even - SP 24/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.526	16.165	42.085	37.091	42.085	37.092
Even - SP 25/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.108	461	42.202	36.958	42.202	36.958
Even - MG 01/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(2)	2	2	2	2
Even - MG 02/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(2)	2	2	2	2
Even - MG 03/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	(2)	2	2	2	2
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.313	4.063	29.960	4.064	29.960	4.064
Even - SP 27/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	1
Even - SP 28/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.846	118	14.892	3.025	14.892	3.024
Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.169	8.764	23.436	19.063	23.437	19.064
Even - SP 30/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	31	32	32	32
Even - SP 32/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.516	5	13.382	95	13.382	95
Evenpar II Participações Societárias Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	19	19	19
Even - SP 33/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	162	-	182	21	183	21
Even - SP 34/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.615	1.995	15.116	11.172	15.116	11.172
Even - SP 36/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	-	1	-	1
Even - SP 37/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.975	108	20.361	15.811	20.361	15.810
Even - SP 38/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.729	6.647	16.837	8.525	16.837	8.524
Even - SP 40/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	40	1	40	1
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.913	19.811	37.118	42.762	37.116	42.761
EVEN - SP 45/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.226	35	18.053	3.301	18.053	3.302
EVEN - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.099	136	14.640	12.566	14.640	12.566
EVEN - SP 47/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.712	262	12.159	9.260	12.159	9.259
EVEN - SP 48/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.153	17	21.681	12.616	21.681	12.617
EVEN - SP 49/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	35	-	35	1	36	1
EVEN - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.789	8	21.482	79	21.483	79
EVEN - SP 52/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	19	20	19	20
EVEN - SP 53/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	-	40	41	40	41
EVEN - SP 54/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.005	2.029	14.159	10.038	14.158	10.038
EVEN - SP 55/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.405	1.757	34.672	32.023	34.671	32.023
EVEN - SP 56/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.690	6.876	18.118	23.912	18.118	23.911
EVEN - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.739	3.941	20.952	26.867	20.953	26.865
EVEN - SP 60/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.328	3.127	47.046	54.739	47.046	54.739

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento Controladora e Consolidado	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
EVEN-SP 61/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	47	47	47	47	47
EVEN-SP 62/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(399)	-	(398)	1	(397)	1
EVEN-SP 63/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.014	623	26.389	13.284	26.388	13.284
EVEN-SP 64/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1	1	172	171	172	171
EVEN-SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.354	4.722	58.438	4.723	58.437	4.723
EVEN-SP 69/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.120	-	18.388	1	18.388	1
EVEN-SP 70/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.351)	-	10.823	1	10.823	1
EVEN-SP 71/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.355	-	14.833	904	14.833	904
EVEN-MG 04/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(4)	8	(1)	8	-
EVEN-SP 85/11 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(5)	(7)	403	408	404	408
Even-RJ 08/11 EMPR IMOBIL	100,00	100,00	3	-	3	-	3	-
Even-RJ 10/11 EMPR IMOBIL	100,00	100,00	-	-	1	-	1	-
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1.602	-	42.005	-	42.005	-
CANJERANA EMPREEND IMOBIL	100,00	100,00	33	-	33	-	33	-
ESP 91/13 EMPREEND IMOBIL	100,00	100,00	40	-	40	-	40	-
							<u>1.900.589</u>	<u>1.486.426</u>
<u>Sociedades controladas com participação de terceiros</u>								
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	(679)	1.034	(596)	7.838	5	5.228
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	(277)	(307)	3.328	3.604	2.495	2.702
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(2.262)	835	600	2.863	506	2.433
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(568)	(17)	(7)	115	-	97
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.970	(6.289)	14.383	11.413	12.220	9.697
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(8)	-	37	43	30	37
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(149)	(23)	(2.356)	(2.209)	-	122
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3.670)	(10.204)	(7.977)	(4.306)	(71)	(227)
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	43	80	1.803	596	1.532	507
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	1	(1)	(7)	(8)	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3.659)	603	1.048	4.707	890	4.000
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	-	(1)	(11)	(11)	-	-
Carp Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	66,00	66,00	14.411	21.141	26.340	29.873	17.368	19.700
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	28.261	6.779	52.782	26.611	44.850	22.612
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	(18)	358	2.596	3.612	1.667	2.322
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	88,00	12.570	453	25.592	15.911	22.514	13.999
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	88,00	17.778	1.490	34.954	15.011	30.751	13.208
GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70,00	70,00	7.399	4.989	17.248	18.636	12.064	13.038
Irigny Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00	80,00	14.546	13.771	25.690	29.605	20.537	23.674
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	9.196	63.990	117.693	168.464	58.859	84.276
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	101	252	709	606	283	242
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	705	1.238	6.507	9.802	3.244	4.892
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(3.867)	4.801	11.570	32.844	5.784	16.421
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	12.061	37.802	24.558	66.004	12.272	33.002
Disa-Catasa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	4.619	37.298	55.931	61.314	27.950	30.643
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	12.915	22.556	15.589	44.476	12.471	35.580
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	5.386	(5)	94.706	8.746	47.328	4.373
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	815	(1.826)	1.342	4.179	614	1.914
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(20)	(18)	128	148	59	68
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(68)	(13)	322	390	147	179
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	1.125	909	1.477	1.057	674	484
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(7)	(491)	1.284	1.084	588	497

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto) ajustado		Investimento Controladora e Consolidado	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(48)	(307)	(244)	(195)	(111)	(89)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(24)	(22)	181	183	83	84
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	11	40	53.780	53.770	26.890	26.885
Quadcit Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	840	(1.879)	20.950	7.984	10.471	3.991
Quadcit Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	4.022	6.433	31.537	41.318	15.557	20.643
Quadcit Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.006	(634)	8.498	7.369	4.447	3.687
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(270)	(1.159)	1.203	1.472	553	674
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	80,00	27.617	17.765	75.547	54.945	60.385	43.928
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	20.350	13.893	95.733	85.406	47.838	42.684
							<u>503.744</u>	<u>488.207</u>
<u>Sociedades não controladas com participação de terceiros</u>								
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50,00	50,00	3.532	9.137	5.755	20.951	2.877	10.475
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35,00	35,00	3.600	5.684	4.898	21.271	1.714	7.444
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	54	-	3.458	2.657	1.729	1.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	63	5	5.620	3.925	2.810	1.963
Sociedade Albatroz Vargem Pequena Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2.621)	15.661	23.904	28.241	10.749	12.700
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	45,00	45,00						
Even - SP 80/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	246	550	(739)	(94)	(175)	8
Even - SP 31/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	99	-	(537)	-	25	-
	50,00	50,00	9	-	10	1	5	1
							<u>19.734</u>	<u>33.919</u>
							<u>2.424.067</u>	<u>2.008.552</u>

b) Principais informações das participações societárias indiretas

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(283)	1.032	(602)	7.833
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	4.003	28.195	39.718	55.050
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46,25	46,25	3.362	5.968	21.817	18.455
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.818	22.367	31.695	56.877
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(746)	(7.391)	16.284	(7.670)
Melnick Even Negócios Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	452	507	654	202
Melnick Even Esmeralda Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(1)	14	(5)	(3)
Melnick Even Granada Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	4.132	(2.029)	16.327	12.195
Melnick Even Citrino Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.916	3.517	13.253	11.336
Melnick Even Quartzo Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	-	-	-	10
Ponta da Figueira Empreendimentos Imobiliários S.A.	12,50	12,50	(1.590)	1.950	4.011	5.601
Eixo M Engenharia Ltda.	50,00	50,00	3.937	5.266	(122)	1.893
Melnick Even Ametista Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(698)	(2.856)	(2.677)	(1.969)
Melnick Even Lima e Silva Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(650)	(2.997)	408	2.329
Melnick Even Jade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(487)	(2.473)	395	4.847
Melnick Even Turquesa Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	3.725	3.244	10.904	7.929
Melnick Even Cristal Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.165	96	3.367	2.203
Melnick Even Honoré Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(30)	(413)	280	529
Melnick Even Ágata Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.597	5.558	7.797	7.221
Melnick Even Turmalina Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	5.456	2.192	8.008	7.553
Melnick Even Brasalto Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	1.431	-	5.069	3.638
Melnick Even Hematita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	12.448	8.034	18.924	15.762
Melnick Even Diamante Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4	8	19	15
Melnick Even Opala Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4.615	(15)	10.515	6.153
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	40,00	(97)	1.684	9.382	9.825
Melnick Even Brita Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.464	1.699	4.967	3.926
Melnick Even Pérola Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	5.301	-	8.478	5.478
Melnick Even Safira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.159	33	2.266	107
Melnick Even Berilo Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	3.548	3.414	6.662	3.414
Melnick Even Topázio Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.671	3.375	6.739	4.938
Melnick Even Peridoto Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	1.365	(46)	1.432	(46)
Melnick Even Rubi Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	8.035	-	10.195	6.518

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Melnick Even Granito Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(48)	-	(11)	(17)
Melnick Even Jaspe Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	4.500	-	4.905	8.007
Melnick Even Marmore Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(695)	-	(672)	3
Melnick Even Oliveira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	2.379	-	4.365	2.433
Melnick Even Palmeira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	5	-	5	-
Melnick Even Jacaranda Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	11	-	12	-
Melnick Even Figueira Empreendimento Imobiliário Ltda.	80,00	80,00	(465)	-	(439)	-

c) Ágio a amortizar

	Controladora	
	2013	2012
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	286	286
Dili Empreendimentos e Participações Ltda.	181	211
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	30
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	1
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	6
Demais sociedades	-	2
	<u>475</u>	<u>536</u>

Oriundo de operações realizadas em período anterior à data de transição para os novos CPCs (1º de janeiro de 2009), o ágio corresponde, basicamente, à mais-valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao respectivo custo contábil. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, os saldos a amortizar estão apresentados na rubrica “Imóveis a comercializar” (nota explicativa nº 7).

d) Movimentação dos investimentos no exercício

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais (*)	No fim do exercício
Sociedades controladas	1.974.732	425.017	(563.992)	567.586	989	2.404.332
Sociedades não controladas	33.820	670	(20.199)	2.173	3.271	19.735
Exercício findo em 31 de dezembro de 2013	<u>2.008.552</u>	<u>425.687</u>	<u>(584.191)</u>	<u>569.758</u>	<u>(4.260)</u>	<u>2.424.067</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	<u>1.779.929</u>	<u>200.827</u>	<u>(468.397)</u>	<u>504.118</u>	<u>(7.926)</u>	<u>2.008.552</u>

(*) No primeiro trimestre de 2013 foi adquirida parcela de 12% da participação societária da empresa Even-SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Even-SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.. No mesmo período também foi adquirida a participação societária de 10% da Goian Empreendimento Imobiliário Ltda.. Em 31 de março de 2013 a Controladora passou a ter o controle integral da participação destas sociedades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

e) Saldo totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas com participação de terceiros, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações

financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida

	Ativo				
	Participação - %	Circulante	Demais não circulantes	Investimentos e imobilizado	Total
Em 31 de dezembro de 2013:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	934	-	-	934
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	151.801	3.989	87	155.877
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	6.960	14	-	6.974
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	66,67	922	152	-	1.074
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	14.483	1.873	-	16.356
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	24.811	1.573	-	26.384
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	148.459	-	-	148.459
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	84.261	19.191	5.016	108.468
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	208.404	97.438	2.093	307.935
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	8.728	-	-	8.728
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	467	-	-	467
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.765	-	-	2.765
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	6.649	-	-	6.649
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	4.032	-	-	4.032
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.719	-	-	2.719
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	526	-	-	526
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	12.635	27	-	12.662
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	27.313	4.335	-	31.648
Quadcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	35.296	8.131	-	43.427
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.314	-	-	15.314
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	90.931	-	-	90.931
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A.	80,00	333.273	181.291	2.891	517.455
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	985	-	-	985
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	354.243	14.226	306	368.775
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	10.830	16	-	10.846
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	9.454	129	-	9.583
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	25.648	11.168	-	36.816
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	126.224	-	-	126.224
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	124.447	-	-	124.447
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	26.780	-	-	26.780
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	229.198	71.134	2.299	302.631
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	25.565	-	-	25.565
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	466	-	23	489
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.805	-	-	2.805
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	15.906	6	-	15.912
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	4.121	-	500	4.621
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.805	-	-	2.805
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	535	-	24	559
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	25.526	27	-	25.553
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	19.470	1.227	-	20.697
Quadcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	33.995	9.111	-	43.106
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	12.157	-	-	12.157
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	18.022	10.868	-	28.890
Even SP 18/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	21.038	5.252	-	26.290
Even - SP 35/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88,00	20.849	4.727	-	25.576
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A	80,00	224.785	100.791	3.323	328.899

Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)				
Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2013:				
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	366	(141)	709
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	31.441	6.743	117.693
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	339	128	6.507
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	66,67	1.634	36	(596)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.578	208	11.570
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.165	661	24.558
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	87.821	4.706	55.932
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	12.450	1.312	94.706
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	171.611	40.591	95.733
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	7.023	363	1.342
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	339	-	128
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.387	56	322
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	5.738	(566)	1.477
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.748	-	1.284
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	2.315	648	(244)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	345	-	181

Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)					
Participação - %	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido	Total	
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	10.869	590	1.203	12.662
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	8.552	2.146	20.950	31.648
Quadcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.456	10.434	31.537	43.427
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.896	4.920	8.498	15.314
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	1.298	36.851	52.782	90.931
Melnick Desenvolvimento	80,00	324.290	117.618	75.547	517.455
Em 31 de dezembro de 2012:					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	376	312	354	1.042
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	16.658	63.795	132.005	212.458
ParquEven Empreendimentos Ltda.	50,00	927	5.071	20.576	26.574
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	66,67	1.617	52	6.801	8.470
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.363	3.399	48.039	54.801
Quadcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.041	13.519	51.172	68.732
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	4.292	2.257	43.988	50.537
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	15.822	-	8.183	24.005
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	172.790	11.708	63.808	248.306
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	15.325	1.350	7.329	24.004
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	58	-	429	487
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.546	59	776	2.381
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	12.981	717	940	14.638
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	132	-	4.306	4.438
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.458	1.261	(110)	2.609
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33,88	16	-	537	553
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	17.221	1.149	3.928	22.298
Quadcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.239	-	9.867	17.106
Quadcity Zacarias de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.733	-	16.508	18.241
Quadcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.640	-	8.006	9.645
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80,00	181.243	3.135	17.122	201.500

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Resultado do exercício							
	Receita líquida	Custos	Despesas Operacio- nais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2013:							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	83	(12)	(21)	(18)	-	69	101
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	47.720	(43.208)	(2.782)	11.039	(2.397)	(1.176)	9.196
ParquEven Empreendimentos Ltda.	576	(89)	(174)	629	(217)	(20)	705
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - controlada indireta)	-	2	(631)	(50)	-	-	(679)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3.978)	3.357	(939)	(2.203)	(172)	68	(3.867)
Quadcitcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24.903	(13.818)	(694)	2.116	85	(531)	12.061
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	53.797	(48.619)	(710)	1.235	-	(1.084)	4.619
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	52.325	(35.679)	(10.318)	125	-	(1.067)	5.386
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	117.487	(91.134)	(2.253)	933	(1.639)	(3.044)	20.350
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.001	(595)	(169)	710	46	(178)	815
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(20)	-	-	-	-	(20)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	326	(225)	(182)	29	-	(16)	(68)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	816	60	(125)	490	-	(116)	1.125
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(5)	(2)	-	-	-	(7)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47	(49)	(74)	31	-	(3)	(48)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(24)	-	-	-	-	(24)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.107	(2.262)	(301)	301	34	(149)	(270)
Quadcitcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.672	(5.845)	(834)	25	-	(178)	840
Quadcitcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.346	(8.246)	(739)	928	-	(267)	4.022
Quadcitcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.160	(5.391)	(936)	315	-	(142)	1.006
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71.762	(42.013)	(410)	337	-	(1.415)	28.261
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	242.550	(175.067)	(37.725)	2.208	(2)	(4.347)	27.617
Em 31 de dezembro de 2012:							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	254	(308)	53	184	-	(16)	167
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	159.352	(108.378)	(2.747)	4.156	399	(5.594)	47.188
ParquEven Empreendimentos Ltda.	15.306	(15.919)	(723)	7.746	665	(686)	6.389
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	-	11	(102)	2.033	-	(6)	1.936
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38.962	(27.915)	(375)	746	-	(1.472)	9.946
Quadcitcity Bela Cintra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31.149	(13.871)	(325)	908	-	(946)	16.915
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	43.389	(31.774)	(1.811)	1.937	-	(2.029)	9.712
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	-	(59)	(1)	11	-	(3)	(52)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	118.097	(88.274)	(12.316)	5.334	528	(4.267)	19.102
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.535	(9.893)	(57)	214	-	(485)	3.314
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	318	(399)	(11)	(3)	-	(10)	(105)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.329	(7.940)	(41)	222	-	(292)	(722)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(5)	(82)	-	-	-	(87)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(66)	(708)	(12)	(5)	-	(29)	(820)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(1)	(2)	-	-	-	(3)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.611	(8.657)	(178)	100	-	(417)	3.459
Quadcitcity Maria Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Quadcitcity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(482)	51	-	(12)	(443)
Quadcitcity Melo Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	(5)	8	-	(2)	1
Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A	89.128	(64.334)	(7.338)	815	146	(1.395)	17.022

f) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital efetuados e ainda não capitalizados envolvem as seguintes sociedades controladas:

	Ativo	
	Controladora	
	2013	2012
Sociedades controladas	343.447	311.118
Sociedades não controladas	12.597	10.083
	<u>356.044</u>	<u>321.201</u>
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	<u>(15.008)</u>	<u>(7.104)</u>
	<u>341.036</u>	<u>314.097</u>

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos não estão sendo classificados como investimento ou patrimônio líquido, permanecendo classificados como ativo não circulante.

9. IMOBILIZADO

a) Composição dos saldos e taxas de depreciação

		Controladora			
		2013		2012	
Taxa anual de depreciação - %		Depreciação			
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10	7.278	(2.643)	4.635	5.344
Móveis e utensílios	10	4.765	(2.067)	2.698	2.931
Computadores	20	6.375	(3.797)	2.578	2.267
Instalações	10	539	(281)	258	251
Benfeitorias em imóveis	50	8.491	(5.449)	3.042	2.339
Demais		<u>4.722</u>	<u>(237)</u>	<u>4.485</u>	<u>3.290</u>
		<u>32.170</u>	<u>(14.474)</u>	<u>17.696</u>	<u>16.422</u>

		Consolidado			
		2013		2012	
Taxa anual de depreciação - %		Depreciação			
		Custo	acumulada	Líquido	Líquido
Máquinas e equipamentos	10	8.333	(3.085)	5.247	6.093
Móveis e utensílios	10	6.008	(2.635)	3.373	3.732
Computadores	20	7.611	(4.650)	2.961	2.713
Instalações	10	2.020	(843)	1.177	1.317
Benfeitorias em imóveis	50	8.967	(5.869)	3.098	2.524
Estandes de vendas	(*)	14.717	(4.961)	9.756	3.417
Demais		<u>5.967</u>	<u>(311)</u>	<u>5.656</u>	<u>3.985</u>
		<u>53.623</u>	<u>(22.354)</u>	<u>31.269</u>	<u>23.781</u>

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados

apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, que varia de acordo com cada empreendimento, e são baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do imobilizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Saldos iniciais líquidos	16.422	17.643	23.781	28.688
Adições:				
Máquinas e equipamentos	8	24	17	107
Móveis e utensílios	278	299	304	757
Computadores	1.362	808	1.532	1.469
Instalações	59	-	59	819
Benfeitorias em imóveis	3.164	931	3.178	1.334
Estandes de vendas	-	-	12.880	1.108
Demais	<u>1.987</u>	<u>854</u>	<u>2.502</u>	<u>1.426</u>
	6.858	2.916	20.472	7.020
Baixas líquidas	(1.174)	(703)	(1.346)	(2.887)
Depreciação	<u>(4.410)</u>	<u>(3.434)</u>	<u>(11.638)</u>	<u>(9.040)</u>
Saldos finais líquidos	<u>17.696</u>	<u>16.422</u>	<u>31.269</u>	<u>23.781</u>

Dos montantes consolidados de depreciação de R\$11.638 (R\$9.040 em 2012): (i) R\$6.541 (R\$4.668 em 2012) foram registrados como “Despesas comerciais”; e (ii) R\$5.097 (R\$4.372 em 2012) como “Despesas gerais e administrativas”.

10. INTANGÍVEL

a) Composição dos saldos

	Taxa anual de amortização - %	Controladora			
		2013			2012
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software	20	<u>17.956</u>	(9.971)	<u>7.984</u>	<u>6.047</u>
		<u>17.956</u>	(9.971)	<u>7.984</u>	<u>6.047</u>

	Taxa anual de amortização - %	Consolidado			
		2013			2012
		Custo	Amortização acumulada	Líquido	Líquido
Software	20	<u>19.309</u>	<u>(10.645)</u>	<u>8.664</u>	<u>6.914</u>
		<u>19.309</u>	<u>(10.645)</u>	<u>8.664</u>	<u>6.914</u>

b) Movimentação dos saldos

A movimentação do intangível no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Saldos iniciais líquidos	6.047	3.364	6.913	3.544
Adições	5.922	8.210	6.001	9.313
Baixas líquidas	(1.896)	(3.975)	(1.919)	(4.164)
Depreciação	<u>(2.089)</u>	<u>(1.552)</u>	<u>(2.331)</u>	<u>(1.779)</u>
Saldos finais líquidos	<u>7.984</u>	<u>6.047</u>	<u>8.664</u>	<u>6.914</u>

O montante consolidado de amortização de R\$2.331 (R\$1.779 em 2012) foi registrado como “Despesas gerais e administrativas”.

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC	95.423	127.459
Demais aquisições	<u>2.966</u>	<u>263</u>
	<u>98.389</u>	<u>127.722</u>
Circulante	38.087	120.537
Não circulante	60.302	7.185

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
2014	-	7.149
2015	13.148	36
2016 em diante	<u>47.154</u>	<u>-</u>
	<u>60.302</u>	<u>7.185</u>

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Financiamento de terreno (i)	-	10.009	-	10.009
Crédito imobiliário (ii)	-	-	1.123.175	1.009.832
Cédula de Crédito Bancário - CCB (iii)	130.332	122.961	130.332	122.961
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iv)	218.576	84.841	218.576	84.841
Outros	<u>499</u>	<u>2.214</u>	<u>499</u>	<u>2.214</u>
	<u>349.407</u>	<u>220.025</u>	<u>1.472.582</u>	<u>1.229.857</u>
Circulante	5.563	14.531	464.947	381.043
Não circulante	343.844	205.494	1.007.635	848.814

Todos os empréstimos e financiamentos são em moeda nacional e com as seguintes características:

- (i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% a 115% da taxa do CDI, acrescida de “spread” de 2% ao ano.
- (ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,3% a 12% ao ano.
- (iii) A operação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) está sujeita à variação de 114% a 115% da taxa do CDI ao mês.
- (iv) A operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) está sujeita à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,5% ao ano.

Os valores contábeis dos empréstimos do circulante e não circulante aproximam-se de seu valor justo.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	854.143	557.664
Contas a receber (unidades vendidas dos empreendimentos financiados)	9.010	2.268
Terrenos	<u>8.093</u>	<u>47.921</u>
	<u>871.246</u>	<u>607.853</u>

Os montantes têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2013	-	14.531	-	381.043
2014	5.563	50.027	464.947	438.390
2015	127.390	81.515	645.026	272.280
2016	152.482	73.952	251.218	138.144
2017 em diante	<u>63.972</u>	-	<u>111.391</u>	-
	<u>349.407</u>	<u>220.025</u>	<u>1.472.582</u>	<u>1.229.857</u>

Os contratos de operações de crédito imobiliário em longo prazo têm cláusulas de vencimento antecipado no caso de não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no respectivo objeto, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

Os recursos oriundos da operação de CRI foram utilizados para liquidação da primeira parcela da segunda emissão das debêntures, aplicando-se a essa operação as mesmas condições restritivas aplicáveis às debêntures (item b) a seguir:

b) Debêntures

	<u>Controladora e consolidado</u>	
	<u>31 de dezembro de 2013</u>	<u>31 de dezembro de 2012</u>
		(Ajustado)
Quarta emissão	250.000	250.000
Quinta emissão	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
Principal	400.000	400.000

	Controladora e consolidado	
	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
		(Ajustado)
Custos de transação a apropriar	(1.523)	(2.200)
Juros a pagar	<u>12.508</u>	<u>9.817</u>
	<u>410.985</u>	<u>407.617</u>
Circulante	115.998	9.140
Não circulante	294.987	398.477

Características das debêntures

	Quarta emissão	Quinta emissão
Data de registro	10/03/11	03/10/2012
Conversível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	1ª série - 10/03/14 (50%) e 10/03/15 (50%) 2ª série - 10/03/14 (33,33%), 10/03/15 (33,33%) e 10/03/16 (33,33%)	03/10/2015 (33,33%) 03/10/2016 (33,33%) 03/10/2017 (33,33%)
Remuneração (taxas anuais) - %	1ª série - CDI + 1,95% "spread" 2ª série - CDI + 2,20% "spread"	CDI + 1,6
Espécie de garantia	Subordinada	Subordinada
Valor nominal	10	10
Quantidade de títulos emitidos	25.000 (12.500 - 1ª série e 12.500 - 2ª série)	15.000
Montante emitido	250.000	150.000

Existem condições restritivas, conforme definido nos prospectos definitivos de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia, datados de 10 de março de 2011 e 3 de outubro de 2012, relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos. Adicionalmente, as debêntures apresentam determinados "covenants" que são monitorados periodicamente pela Administração e estão sendo cumpridos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012.

Os custos de transação relacionados à quarta emissão das debêntures totalizaram R\$1.523, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2013 será amortizado conforme a seguir demonstrado:

	R\$
2014	677
2015	677
2016	<u>169</u>
Custos de transação a amortizar	<u>1.523</u>

13. TRIBUTOS A PAGAR

Representados por tributos incidentes (Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Circulante	-	-	45.433	52.242
Não circulante	<u>165</u>	<u>165</u>	<u>9.559</u>	<u>7.561</u>
	<u>165</u>	<u>165</u>	<u>54.992</u>	<u>59.803</u>

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	<u>11.116</u>	<u>7.783</u>
Unidades vendidas de empreendimentos em construção:		
Receita apropriada	(12.694)	(18.202)
Parcelas recebidas em espécie	<u>15.679</u>	<u>20.687</u>
	<u>2.985</u>	<u>2.485</u>
Saldo no fim do exercício	<u>14.101</u>	<u>10.268</u>

Quando as receitas a serem reconhecidas excedem os saldos a receber de clientes, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

Os valores referentes às permutas de terrenos por empreendimentos estão apresentados a seguir:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Permuta por terrenos	566.441	568.640
Permuta por terrenos apropriada	(349.011)	(356.656)
Permuta por terrenos a apropriar	<u>217.430</u>	<u>211.984</u>

As permutas físicas tendo como objetivo a entrega de unidade a construir são contabilizadas como um componente do estoque de terrenos em contrapartida a uma redução do contas a receber para fins de divulgação.

15. PROVISÕES

	Consolidado				2012
	2013				
	Garantias	Participação nos resultados	Riscos trabalhistas e cíveis	Total	Total
			(c)		
(a)	(b)	(c)			
Saldos iniciais	30.079	22.000	7.927	60.006	43.213
Debitado à demonstração do resultado	7.174	31.364	7.509	38.273	33.238
Pago no exercício	-	(28.364)	-	(28.364)	(15.858)
Creditado à demonstração do resultado (reversão)	-	-	-	7.774	(587)
Saldos finais	37.253	25.000	15.436	77.689	60.006

(a) Garantias

O Grupo concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, por um exercício de cinco anos. Uma provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações.

A constituição da provisão de garantia é registrada nas empresas controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora, e na data da prestação, reconhecidas no resultado, na rubrica “Outras despesas operacionais, líquidas”.

(b) Participação nos resultados

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e do Grupo. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 21.b). Em 31 de dezembro de 2013 o montante dessa participação registrada pela Controladora é de R\$25.000 (R\$22.000 em 2012).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$52.056 (R\$40.302 em 2012), as quais a Administração da Companhia, como corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R\$21.416 (R\$13.739 em 2012), possível de R\$25.394 (R\$25.937 em 2012) e remota de R\$5.245 (R\$626 em 2012), nas contestações apresentadas pela Companhia. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável monta, em 31 de dezembro de 2013, a R\$6.187 (R\$4.777 em 2012).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$129.306 (R\$79.439 em 2012), relacionados, principalmente, a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. Conforme informações dos assessores legais responsáveis, a expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos correspondente ao montante de R\$9.249 (R\$3.150 em 2012).

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de dezembro de 2013 totaliza R\$15.436 (R\$7.927 em 2012).

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

O Grupo possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável; e (iii) o ágio a amortizar. Em decorrência do processo de incorporação, o imposto de renda diferido sobre tais créditos foi constituído no limite do passivo relacionado com as parcelas a tributar sobre a diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; sendo assim, anulado seus efeitos nas contas patrimoniais.

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.16), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
No início do exercício	53.964	67.922
Despesa no resultado	<u>(3.926)</u>	<u>(13.958)</u>
No fim do exercício	<u>50.038</u>	<u>53.964</u>

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
No exercício seguinte	41.340	47.142
Em exercícios subsequentes	<u>8.698</u>	<u>6.822</u>
	<u>50.038</u>	<u>53.964</u>

17. OBRIGAÇÕES DE BENEFÍCIOS DE APOSENTADORIA

Em abril de 2008, a Companhia implantou plano de previdência complementar na modalidade Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL. Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

- UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.
- UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa.
- PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pela Itaú Vida & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$526 (R\$300 em 2012).

18. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Em empreendimentos:				
Duo Alto de Pinheiros	1.016	900	1.016	900
Particolare	157	190	157	190
Demais	<u>1.520</u>	<u>204</u>	<u>(4.434)</u>	<u>(4.667)</u>
	<u>2.693</u>	<u>1.294</u>	<u>(3.261)</u>	<u>(3.577)</u>
Mútuo com parceiros:				
Baucis Participações Ltda.	6	6	6	6
Brisa Empreendimentos Ltda.	722	784	722	784
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	97	168	97	168
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	-	6.947	-	6.947
Conx Empreendimentos Imobiliários	3.567	7.128	3.567	7.128
ARC Engenharia Ltda.	564	564	564	564
Melnick Participações Ltda.	20.451	15.776	74.054	44.333
Krill Empreendimentos Imobiliários Ltda.	<u>761</u>	<u>761</u>	<u>761</u>	<u>761</u>
	<u>26.168</u>	<u>32.134</u>	<u>79.771</u>	<u>60.691</u>
Em consórcios:				
Consórcio Roseira	4.286	10.115	4.286	10.115
Consórcio Rossi	-	-	(6.446)	3.907
Colinas do Morumbi	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4.755)</u>	<u>(6.868)</u>
	<u>4.286</u>	<u>10.115</u>	<u>(6.915)</u>	<u>7.154</u>
	<u>33.147</u>	<u>43.543</u>	<u>69.595</u>	<u>64.268</u>
Ativo não circulante	33.162	43.558	80.789	71.151
Passivo circulante	<u>(15)</u>	<u>(15)</u>	<u>(11.194)</u>	<u>(6.883)</u>
	<u>33.147</u>	<u>43.543</u>	<u>69.595</u>	<u>64.268</u>

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou mediante participação em sociedades controladas. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam 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 a atualização ou encargos financeiros não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que estão aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra.

Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

Os saldos de mútuos mantidos com os parceiros Melnick Participações Ltda. e Consórcio Roseira estão sujeitos à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 3,5% a 4% ao ano e vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa Empreendimentos Ltda., a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Consórcio Roseira, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

19. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 233.293.408 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.083.266.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$2.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

19.1. Movimentação da quantidade de ações

Não houve movimentação da quantidade de ações ou alteração do capital social em relação ao divulgado na DFP do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

19.2. Opções de compra de ações

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 28 de março de 2011, foram deliberadas:

- a) Revogação do Regulamento de Planos de Opção de Ações da Companhia aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de setembro de 2007.
- b) Aprovação das novas regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, que abrange empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia, os quais são indicados e aprovados pelo Conselho de Administração. Anualmente, poderá ocorrer a inclusão de novos beneficiários. No caso de rescisão do contrato de trabalho sem justa causa ou pedido de demissão, as opções cujos prazos de carência tiverem transcorrido até a data do desligamento do beneficiário poderão ser exercidas em sua totalidade no prazo máximo de 15 dias contados da data de desligamento desde que dentro do respectivo exercício de carência. No caso de rescisão do contrato de trabalho com justa causa, as opções que não tenham sido exercidas até a data de desligamento do beneficiário serão canceladas, transcorridos ou não os exercícios de carência.

- c) Outorga de opções de compra de ações da Companhia.
- d) Na mesma data, a Companhia outorgou opções de compra de ações a empregados, prestadores de serviços e administradores da Companhia (beneficiários), totalizando 4.442.097 ações ordinárias de sua emissão (das quais 1.946.438 a administradores), correspondente a 1,86% do seu capital social, pelo preço de exercício de cada ação estabelecido em R\$5,71, as quais poderão ser exercidas pelos beneficiários após cumpridos os seguintes exercícios de carência:
- (i) 40% do total: 30 de junho de 2014, devendo ser exercidas até 31 de março de 2015.
- (ii) 60% do total: 30 de junho de 2015, devendo ser exercidas até 31 de março de 2016.

O exercício das opções deverá ser pago pelo beneficiário, que receberá as ações adquiridas de emissão da Companhia. Segundo as regras do plano, os beneficiários receberão ações da Companhia e não há previsão de quitação por meio de pagamento de outra forma.

- Movimentação das opções

Não houve variações na quantidade de opções de compra de ações e em seus correspondentes preços médios ponderados, como apresentado a seguir:

	Preço médio de exercício por ação - R\$	Opções
Em 31 de dezembro de 2012	5,71	4.710.659
Rescisões de contrato de trabalho de beneficiários em que não transcorreu o prazo de carência	-	(288.562)
Em 31 de dezembro de 2013	<u>5,71</u>	<u>4.442.097</u>

- Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$24.308, dos quais R\$13.957 foram apropriados até 31 de dezembro de 2013, estando apresentados como “Outras despesas operacionais”, em contrapartida no patrimônio líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 53,56%; (ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 12,88% e 12,95%; e (iii) prazo de vida, como mencionado no item b) correspondente a cada uma das séries.

O total acumulado do encargo relacionado com tais planos monta a R\$26.518, integralmente apresentado em contrapartida do patrimônio líquido.

19.3. Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é assim demonstrado:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lucro líquido do exercício	282.886	256.919
Constituição da reserva legal	<u>(14.144)</u>	<u>(12.846)</u>
Base de cálculo	268.742	244.073
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25</u>	<u>25</u>
Dividendo proposto pela Administração - R\$0,29 por ação (R\$0,26 por ação em 2012)	<u>67.186</u>	<u>61.018</u>

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2013, foi aprovado o pagamento dos dividendos propostos pela Administração em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$61.018 (que corresponde a R\$0,26 por ação).

De acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRS, os dividendos mínimos obrigatórios são reconhecidos no fim do exercício, ainda que os dividendos não tenham sido oficialmente declarados, o que ocorrerá no exercício seguinte.

19.4. Reservas de lucros

a) Legal

A reserva legal é calculada com base em 5% do lucro líquido do exercício, após a compensação dos prejuízos acumulados, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

b) Retenção de lucros

Como indicado na nota explicativa nº 27, em 31 de dezembro de 2013 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas montam a R\$1.504.676 (R\$1.343.563 em 2012) e das unidades a comercializar R\$829.874 (R\$826.803 em 2012), representando um total de R\$2.216.308 (R\$2.170.366 em 2012) em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A exemplo de anos anteriores, a Administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$201.556, seja destinado à reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

20. RECEITA

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados brutos para a receita líquida é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	3.611	9.024	2.460.942	2.526.046
Prestação de serviços	78.355	92.390	60.089	50.105
Deduções da receita bruta	<u>(7.473)</u>	<u>(8.205)</u>	<u>(62.044)</u>	<u>(64.669)</u>
Receita líquida operacional	<u>74.493</u>	<u>93.209</u>	<u>2.458.987</u>	<u>2.511.482</u>

21. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Terrenos	-	-	439.972	459.656
Obra	1.971	7.085	995.902	1.034.343
Incorporação	-	-	90.184	126.846
Manutenção em garantia	-	-	10.200	11.647
Gerenciamento de obra	101.443	98.212	99.272	79.997
Despesa financeira alocada ao custo (nota explicativa nº 10)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128.118</u>	<u>87.760</u>
	<u>103.414</u>	<u>105.297</u>	<u>1.763.648</u>	<u>1.800.249</u>

b) Despesas comerciais, gerais e administrativas e remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 22)	78.034	79.785	94.733	91.093
Viagens e deslocamentos	2.646	2.717	2.935	2.971
Consultoria	20.055	17.822	25.227	22.254
Consumos diversos	22.615	18.636	25.880	22.333
Bônus (nota explicativa nº 15)	31.598	21.942	31.598	21.942
Despesas com vendas	4.472	4.796	80.105	55.686
Despesas com estandes	-	-	43.305	43.453
Outras despesas comerciais	<u>5.905</u>	<u>3.541</u>	<u>39.983</u>	<u>25.466</u>
	<u>165.325</u>	<u>149.239</u>	<u>343.766</u>	<u>285.198</u>

Classificadas como:

Despesas com vendas	10.377	8.337	163.392	124.605
Despesas gerais e administrativas	147.524	133.945	172.950	153.636
Remuneração da Administração	<u>7.424</u>	<u>6.957</u>	<u>7.424</u>	<u>6.957</u>
	<u>165.325</u>	<u>149.239</u>	<u>343.766</u>	<u>285.198</u>

22. DESPESA DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Salários	46.792	42.803	59.819	49.329
Encargos	23.327	29.910	25.349	33.100
Treinamentos	611	296	926	541
Custos de planos de contribuição definida	368	194	368	194
Outros benefícios	<u>6.936</u>	<u>6.582</u>	<u>8.271</u>	<u>7.929</u>
	<u>78.034</u>	<u>79.785</u>	<u>94.733</u>	<u>91.093</u>
Número de empregados	<u>1.736</u>	<u>1.318</u>	<u>2.241</u>	<u>2.009</u>

23. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Contingências trabalhistas e cíveis	(7.510)	(3.554)	(7.510)	(3.554)
“Stock options” (nota explicativa nº 19.2.b))	(3.028)	(6.190)	(3.028)	(6.190)
Despesas de garantias	(18.852)	(12.524)	(17.860)	(11.934)
Resultado na venda de títulos - CEPAC	5.631	-	5.631	-
Outras receitas (despesas)	<u>2.378</u>	<u>244</u>	<u>(78)</u>	<u>(1.036)</u>
	<u>(21.381)</u>	<u>(22.024)</u>	<u>(22.845)</u>	<u>(22.714)</u>

24. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Despesas financeiras:				
Juros	(64.562)	(64.702)	(18.635)	(41.072)
Perdas - “swap” de taxa de juros	183	(835)	183	(835)
Comissões, corretagens e descontos concedidos	-	-	(7.746)	(5.391)
Outras despesas financeiras	<u>(4.343)</u>	<u>(5.144)</u>	<u>(12.422)</u>	<u>(22.731)</u>
	<u>(68.722)</u>	<u>(70.681)</u>	<u>(38.620)</u>	<u>(70.029)</u>

Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	4.287	6.956	50.083	37.739
Juros recebidos	-	-	6.693	7.693
Encargos de contas a receber	-	-	26.762	16.151
Outras receitas financeiras	<u>1.088</u>	<u>2.573</u>	<u>2.354</u>	<u>6.589</u>
	<u>5.375</u>	<u>9.529</u>	<u>85.892</u>	<u>68.172</u>
Resultado financeiro	<u>(63.347)</u>	<u>(61.152)</u>	<u>47.272</u>	<u>(1.857)</u>

25. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominal e efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Receitas de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	2.457.331	2.517.022
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (a)	(53.514)	(68.107)
	Controladora	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	282.886	256.919
Alíquota - 34% (b)	(96.181)	(87.352)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	<u>193.718</u>	<u>171.400</u>
Crédito fiscal não constituído	<u>97.537</u>	<u>84.048</u>

(a) A aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social no regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média de 3,08% e 2,87%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis.

(b) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

26. LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	282.886	256.919
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas (milhares)	233.293	233.293
Lucro básico por ação	1,21	1,10

b) Diluído

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é comparada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	282.886	256.919
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o ano	233.293	233.293
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o ano	8,77	7,38
Número médio ponderado de ações sujeitas à opção durante o ano	-	-
Preço de exercício para as ações sujeitas à opção durante o ano - R\$	-	-
Número médio ponderado de ações que teriam sido emitidas ao preço médio de mercado	-	-
Lucro diluído por ação - R\$	1,21	1,10

27. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, o Grupo tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual o Grupo poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Nenhum empreendimento em construção estão sob cláusula resolutiva. Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Empreendimentos concluídos	<u>498.373</u>	<u>608.935</u>
Empreendimentos em construção	<u>2.392.136</u>	<u>2.354.612</u>
Receita apropriada	4.122.612	3.674.867
Parcelas recebidas	(1.730.476)	(1.320.255)
Permuta por terrenos apropriada	<u>(349.011)</u>	<u>(356.656)</u>
Permuta por terrenos	(566.441)	(568.640)
Permuta por terrenos a apropriar	217.430	211.984
Parcela classificada em adiantamento de clientes (nota explicativa nº 14)	<u>(2.985)</u>	<u>(2.485)</u>
Receita de vendas a apropriar (*)	<u>2.151.654</u>	<u>1.906.021</u>
Total de contas a receber	<u>4.690.167</u>	<u>4.510.427</u>

(*) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Receita de vendas a apropriar	2.151.654	1.906.021
Permuta por terrenos a apropriar	<u>217.430</u>	<u>211.984</u>
Receita de vendas a apropriar (i)	2.369.084	2.118.005
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (ii)	<u>(1.504.676)</u>	<u>(1.343.563)</u>
	<u>864.408</u>	<u>774.442</u>

(i) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

(ii) Não corresponde à informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Custo incorrido das unidades em estoque	1.070.648	733.887
Custo orçado (*) total a incorrer (unidades em estoque)	<u>1.209.991</u>	<u>826.803</u>
Custo a apropriar das unidades em estoque	2.280.639	1.560.690
Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas	<u>1.504.676</u>	<u>1.343.563</u>
Total do custo a apropriar	<u>3.785.315</u>	<u>2.904.253</u>

(*) Não corresponde à informação contábil; dessa forma, é uma informação não auditada.

Dos custos a incorrer, determinados gastos já estão contratados, como a seguir:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Aquisição de elevadores	25.309	12.638
Outros custos	<u>849.462</u>	<u>885.375</u>
Total dos gastos contratados, mas ainda não incorridos	<u>874.771</u>	<u>898.013</u>

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$594.202 (R\$694.109 em 2012), dos quais R\$368.783 (R\$515.642 em 2012) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$225.420 (R\$178.467 em 2012) se referem à participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

c) Compromissos com arrendamento mercantil operacional -
Companhia do Grupo como arrendatária

A Companhia arrenda os escritórios em que estão localizadas a matriz e as filiais. Os termos do arrendamento são de quatro anos, e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do exercício de arrendamento à taxa de mercado.

A Companhia tem de fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam a R\$8.143 (R\$5.434 em 2012).

28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado	
	Ativo		Passivo		Ativo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012 (Ajustado)
Sociedades controladas de forma integral	4.468	4.145	-	-	-	-
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	24	95	-	-	-	-
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65	68	-	-	-	-
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.504	3.511	-	-	-	-
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	89	89	-	-	-	-
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	6	-	-	-	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	12	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	-	-	-	4.392	-	-
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	432	432	-	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	4.126	4.213	-	4.392	-	-
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	37	37	-	-	37	18
Parqueven Empreendimentos Ltda.	154	154	-	-	154	77
Cygnus Even Empreendimentos Ltda.	20	36	-	-	-	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	-	3.000	3.000	-	-
Sociedades controladas sob controle comum	211	227	3.000	3.000	191	95
Sociedades controladas	8.805	8.585	3.000	7.392	191	95
Demais partes relacionadas:						
ABC T&K Participações S.A.	7	7	-	-	522	397
Outras	(101)	1.420	288	491	(101)	1.421
	(94)	1.427	288	491	421	1.818
	8.711	10.012	3.288	7.883	612	1.913
Saldos apresentados no circulante	-	-	3.288	7.883	-	-
Saldos apresentados no não circulante	8.711	10.012	-	-	612	1.913

Os saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não têm vencimento predeterminado.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas sob controle comum decorrem do processo de consolidação proporcional das informações contábeis, exceto o saldo da controladora com a sociedade controlada Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda., que foi totalmente eliminado no processo de consolidação em virtude de o sócio também ter saldo com essa sociedade controlada sob controle comum, na proporção de sua participação do capital social.

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Conselho de Administração	398	208
Diretoria:		
Salários e encargos	6.716	6.469
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	41	35
Demais benefícios	<u>269</u>	<u>245</u>
	<u>7.424</u>	<u>6.957</u>
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº15 - parcela dos administradores)	14.100	13.600
Opção de compra de ações (nota explicativa nº 19.2)	<u>1.815</u>	<u>3.217</u>
	<u>23.339</u>	<u>23.774</u>

29. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

29.1 Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, riscos de taxa de juros de fluxo de caixa e de preço de determinados ativos avaliados ao valor justo), de crédito e de liquidez. O programa de gestão de risco global do Grupo está concentrado na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo. Exceto pelo “swap” contratado e descrito na nota explicativa nº 2.7, o Grupo não tem como prática utilizar instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria Central do Grupo, a qual identifica e avalia os riscos e protege o Grupo contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

Considerado praticamente nulo em virtude de o Grupo não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem depender significativamente de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, o Grupo não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) Risco de volatilidade no preço das debêntures

O Grupo está exposto ao risco de mudanças no preço das debêntures em razão dos investimentos por ele mantidos e classificados no balanço patrimonial consolidado como mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os investimentos do Grupo em debêntures são basicamente em “conglomerados financeiros”.

Com base na premissa de que as debêntures apresentem variações de 5%, sendo mantidas todas as outras variáveis constantes, o impacto das variações dos

preços sobre o lucro do exercício após o cálculo do imposto de renda e da contribuição social monta a R\$1.662.

(iii) Risco do fluxo de caixa

Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.a), incidem juros de 12% ao ano. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na nota explicativa nº 5.

As taxas de juros sobre contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos e financiamentos, debêntures e cessão de recebíveis estão mencionadas nas notas explicativas nº 11, nº 12.(a), nº 12.(b) e nº 6.b), respectivamente.

Adicionalmente, como mencionado na nota explicativa nº 30, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos está sujeita a encargos financeiros.

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e “hedge” alternativos. Com base nesses cenários, o Grupo define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado, como detalhado na nota explicativa nº 30.1.(d).

Os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são: (1) crédito imobiliário, o qual está sujeito à variação da TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (2) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas de CDI e para as quais existe um “hedge” natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (3) contas a pagar na aquisição de imóveis, as quais estão sujeitas à variação do INCC e para as quais existe um “hedge” natural no contas a receber de clientes de unidades em construção.

Eventualmente, o Grupo também efetua operações de “swap” de taxa de juros, a fim de proteger o risco de taxa de juros decorrente de debêntures emitidas e sujeitas à variação das taxas de CDI.

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros está detalhada na nota explicativa nº 6.(c).

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pelo Departamento de Finanças, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez do Grupo para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que o Grupo não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo (quando aplicável)

em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida do Grupo e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é transferido para o fundo exclusivo para aplicação pelo Grupo, o qual investe o excesso de caixa em contas-correntes com incidência de juros, depósitos a prazo, depósitos de curto prazo e títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

Na tabela a seguir, análise dos passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao exercício remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas.

	Consolidado		
	Até 31 de dezembro de 2013	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2014	A partir de 1º de janeiro de 2015
Em 31 de dezembro de 2013:			
Empréstimos - crédito imobiliário	-	459.229	663.947
Cédula de Deposito Interbancário - CRI	-	5.049	213.527
Capital de giro - CCB	-	332	130.000
Arrendamento Mercantil	-	181	318
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	98.389	-
Debêntures	-	410.985	-
Em 31 de dezembro de 2012:			
Empréstimos - crédito imobiliário	366.512	388.363	254.957
Empréstimos - financiamento de terreno	10.009	-	-
Empréstimos - créditos de recebíveis imobiliários	(154)	(154)	85.149
Capital de giro - CCB	2.961	-	120.000
Arrendamento Mercantil	181	181	318
“Swap”	1.533	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	120.537	-	7.185
Debêntures	9.140	103.490	294.987

d) Análise de sensibilidade de variação em taxas de juros e outros indexadores dos ativos e passivos financeiros

<u>Dados consolidados</u>	2013		2012		2013		
	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>(Ajustado)</u>		<u>Provável</u>	<u>25%</u>	<u>50%</u>
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 9.(a)):							
IGP-M/IPCA	<u>2.275.568</u>	-	<u>2.337.648</u>	-			
INCC	395.553	-	295.535	-	21.857	16.393	10.929
	1.880.015		2.042.113	-	152.046	114.035	76.023
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 9.(b))							
IGP-M/IPCA	-	<u>10.462</u>	-	<u>20.018</u>			
		10.462		20.018	(578)	(723)	(867)
Empréstimos (nota explicativa nº 15.(a))							
CDI	-	<u>1.472.582</u>	-	<u>1.229.857</u>			
TR	-	349.407	-	220.025	(28.172)	(35.215)	(42.259)
	-	1.123.175	-	1.009.832	(2.145)	(2.682)	(3.218)
Debêntures (nota explicativa nº 15.(b))							
CDI	-	<u>412.508</u>	-	<u>400.000</u>			
	-	412.508	-	400.000	(32.252)	(40.315)	(48.377)
Mútuos (nota explicativa nº 20)							
CDI	<u>78.185</u>	-	<u>58.972</u>	-			
	78.185	-	58.972	-	6.304	4.728	2.364
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 14)							
INCC	-	<u>98.389</u>	-	<u>127.722</u>			
IGP-M	-	95.423	-	127.459	(7.717)	(9.647)	(11.576)
	-	2.966	-	263	(164)	(205)	(256)

Na análise de sensibilidade para os próximos 12 meses a Companhia classificou como provável as variações decorrentes dos indexadores CDI, TR, INCC, IGP-M e IPCA acumulados em 31 de dezembro de 2013. Nos cenários adicionais são contempladas, no caso dos ativos financeiros, a deterioração das variações percentuais em 25% e 50%. Para os passivos financeiros, a análise contempla uma variação superior dos indexados em 25% e 50%.

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR. Não há ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer (nota explicativa nº 27.a)).

29.2 Gestão de capital

Os objetivos do Grupo ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, o Grupo pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, o Grupo monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos e debêntures, ambos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas. O capital total é apurado por meio da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, com a dívida líquida.

Em 2013, a estratégia da Companhia, que ficou inalterada em relação à de 2012, foi manter o índice de alavancagem financeira entre 30% e 40%. Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(Ajustado)
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.a) e nº 12.b))	<u>1.883.567</u>	<u>1.637.474</u>
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 6.b))	10.462	20.018
Caixa e equivalentes de caixa	(48.457)	(61.648)
Aplicações financeiras	<u>(717.523)</u>	<u>(515.076)</u>
Dívida líquida	<u>1.128.049</u>	<u>1.080.768</u>
Total do patrimônio líquido	<u>2.315.876</u>	<u>2.123.497</u>
Total do capital	<u>3.443.925</u>	<u>3.204.265</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>32,8</u>	<u>33,7</u>

29.3 Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (“impairment”), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros.

O Grupo aplica o pronunciamento técnico CPC 40/IFRS 7 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo a seguir:

- Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos (nível 1).
- Informações, além dos preços cotados, incluídas no nível 1 que são adotadas pelo mercado para o ativo ou passivo, seja diretamente (como preços) seja indiretamente (ou derivados dos preços) (nível 2).

- Inserções para os ativos ou passivos que não são baseadas nos dados adotados pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

Na tabela a seguir estão apresentados os ativos do Grupo mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros pelo Grupo (nota explicativa nº 5).

	Consolidado		Saldo total
	Nível 1	Nível 2	
Em 31 de dezembro de 2013:			
Operações compromissadas:			
Debêntures de conglomerados financeiros	-	101.734	101.734
LFTs	49.348	-	49.348
Títulos de renda fixa:			
LFTs	336.566	-	336.566
CDBs	-	228.733	228.733
Debêntures de empresas de energia	-	1.012	1.012
Total do ativo em 31 de dezembro de 2013	<u>385.914</u>	<u>331.479</u>	<u>717.393</u>
Em 31 de dezembro de 2012:			
Operações compromissadas:			
Debêntures de conglomerados financeiros	-	44.454	44.454
LFTs	40.375	-	40.375
Títulos de renda fixa:			
LFTs	179.079	-	179.079
CDBs	-	249.892	249.892
Debêntures de empresas de energia	-	1.019	1.019
Debêntures de conglomerados financeiros	-	257	257
Total do ativo em 31 de dezembro de 2012	<u>219.454</u>	<u>295.622</u>	<u>515.076</u>

O Grupo não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 3.

O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos (como títulos mantidos para negociação e disponíveis para venda) é baseado nos preços de mercado, cotados nas datas dos balanços. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e esses preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais. Esses instrumentos estão incluídos no nível 1.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que estão disponíveis e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 2.

Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no nível 3.

Técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem:

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- O valor justo de “swaps” de taxa de juros calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS POR CATEGORIA

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo (notas explicativas nº 30.3 e nº 4), os demais ativos financeiros são classificados como “Empréstimos e recebíveis” e os passivos como “Outros passivos financeiros”.

31. QUALIDADE DO CRÉDITO DOS ATIVOS FINANCEIROS

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às garantias correspondentes:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Contas a receber de clientes:				
Sem alienação fiduciária	-	-	4.025	6.720
Com alienação fiduciária	<u>3.666</u>	<u>3.752</u>	<u>2.274.278</u>	<u>2.029.587</u>
Total de contas a receber de clientes	<u>3.666</u>	<u>3.752</u>	<u>2.278.303</u>	<u>2.036.307</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:				
CDBs	-	17.580	228.733	249.892
Lastreados por debêntures de conglomerados financeiros	-	4.338	101.734	44.710
Debêntures de empresas de “leasing” e energia	-	99	1.012	1.019
Lastreados por títulos privados	-	22.017	331.479	295.622
Lastreados por LTNs ou LFTs	<u>876</u>	<u>18.437</u>	<u>385.914</u>	<u>219.454</u>
Total dos ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	<u>876</u>	<u>40.454</u>	<u>717.393</u>	<u>515.076</u>

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2013 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por “rating”:

	“Rating”			Saldo
	Moody’s	S&P	Fitch	
CDBs	Aaa		AAA	153.716
				46.952
			AA+	10.337
		AAA		<u>38.887</u>
				249.892
Debêntures de conglomerados financeiros			AA+	11.312
			AAA	21.383
		AAA		<u>12.015</u>
				44.710
Debêntures de empresas de “leasing” e energia			AA+	<u>1.019</u>
				1.019

Os recursos da Companhia e de suas controladas são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de “rating” de risco estabelecida na política financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

32. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

A Administração definiu os segmentos operacionais do Grupo com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados pela Diretoria Executiva.

A Diretoria Executiva efetua sua análise do negócio segmentando-o pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

A receita gerada pelos segmentos operacionais reportados é oriunda, principalmente, da venda de imóveis.

A Diretoria Executiva avalia o desempenho dos segmentos operacionais da atividade de incorporação imobiliária com base em uma mensuração do lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais, como resumido a seguir:

	R\$		
	SP	Demais praças	Total
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2013</u>			
Receita bruta operacional	1.769.236	751.795	2.521.031
Deduções da receita bruta	<u>(46.307)</u>	<u>(15.737)</u>	<u>(62.044)</u>
Receita líquida operacional	<u>1.722.929</u>	<u>736.058</u>	<u>2.458.987</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(1.197.242)</u>	<u>(566.406)</u>	<u>(1.763.648)</u>
Lucro bruto	525.687	169.652	695.339
Despesas comerciais	<u>(116.986)</u>	<u>(46.406)</u>	<u>(163.392)</u>
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	<u>408.701</u>	<u>123.246</u>	<u>531.947</u>

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	R\$		
	SP	Demais praças	Total
Receita bruta operacional	1.798.893	777.258	2.576.151
Deduções da receita bruta	<u>(50.425)</u>	<u>(14.244)</u>	<u>(64.669)</u>
Receita líquida operacional	<u>1.748.468</u>	<u>763.014</u>	<u>2.511.482</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(1.183.999)</u>	<u>(616.250)</u>	<u>(1.800.249)</u>
Lucro bruto	564.469	146.764	711.233
Despesas comerciais	<u>(89.093)</u>	<u>(35.512)</u>	<u>(124.605)</u>
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	<u><u>475.376</u></u>	<u><u>111.252</u></u>	<u><u>586.628</u></u>

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013, de 2012:

	Consolidado	
	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Lucro bruto ajustado	568.557	607.024
Margem bruta de serviços prestados a sociedades controladas consolidadas proporcionalmente (não eliminado)	<u>(36.610)</u>	<u>(20.396)</u>
Lucro bruto ajustado pelas despesas comerciais	531.947	586.628
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(180.374)	(160.593)
Despesas financeiras, líquidas	47.272	(1.857)
Outras despesas, líquidas	(20.910)	(9.108)
Imposto de renda e contribuição social	<u>(49.588)</u>	<u>(54.149)</u>
Lucro líquido do exercício	<u><u>328.347</u></u>	<u><u>360.921</u></u>

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do ativo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses ativos são alocados com base nas operações do segmento.

Os ativos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do ativo, conforme segue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Segmento SP	3.142.616	3.016.652
Segmento demais praças	<u>1.290.400</u>	<u>1.075.236</u>
	4.440.386	4.091.888
Corporativo	<u>371.677</u>	<u>842.711</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u><u>4.804.693</u></u>	<u><u>4.934.599</u></u>

Os valores fornecidos à Diretoria Executiva com relação ao total do passivo são consistentes com os saldos registrados nas demonstrações financeiras. Esses passivos são alocados com base nas operações do segmento.

Os passivos correspondentes aos segmentos reportados apresentam-se conciliados com o total do passivo, conforme segue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Ajustado)
Segmento SP	1.056.461	1.223.021
Segmento demais praças	<u>817.240</u>	<u>893.535</u>
	1.873.701	2.116.556
Corporativo	<u>615.116</u>	<u>132.775</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>2.488.817</u>	<u>2.249.331</u>

33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada pelo Conselho de Administração em 21 de fevereiro de 2014.