

## TECNISA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto se de outra forma indicado)

---

### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

### 2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### a) Base de elaboração

As principais práticas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras (controladora e consolidado) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram aplicadas de modo consistente às práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e os pronunciamentos, as interpretações e as orientações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

#### b) Base de apresentação

##### Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, no caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos ativos em construção de suas controladas.

Para fins de IFRSs, essa capitalização somente é permitida nas demonstrações financeiras consolidadas e não nas demonstrações financeiras separadas.

#### Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e do pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas mencionadas na nota explicativa nº 9.b.

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

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

### 3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

#### 3.1. Caixa e equivalentes de caixa

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

As aplicações financeiras incluídas em equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Empréstimos e recebíveis".

#### 3.2. Títulos e valores mobiliários

Podem receber a classificação de "Empréstimos e recebíveis" sendo que são valores resgatáveis acima de 90 dias, representados por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos, fundos de investimento em renda fixa com liquidez imediata, aplicações financeiras caucionadas e aplicações financeiras restritas que embora atendam a política de baixo risco seguida pela Companhia não apresentam todos os elementos para classificação como equivalentes de caixa.

#### 3.3. Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de rescisões potenciais e de ajuste a valor

presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.15. A Companhia adota a premissa para provisão de devedores duvidosos para clientes inadimplentes acima de 60 dias.

#### 3.4. Provisão para créditos de liquidação duvidosa e rescisões

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

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

#### 3.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos seus empreendimentos imobiliários e os terrenos são refletidos nas demonstrações financeiras pelo menor valor entre o histórico e o valor justo estimado de venda.

#### 3.6. Investimentos e base de consolidação

##### (i) Controladas

A Companhia controla uma entidade apenas quando todos os seguintes elementos estão presentes: está exposta a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo poder sobre a entidade.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações financeiras de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial e consolidadas nas demonstrações financeiras consolidadas.

(ii) Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos da Companhia em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*). Os investimentos em *joint ventures* são reconhecidos pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais de controladora e nas demonstrações financeiras consolidadas.

Para ser classificada como uma entidade controlada em conjunto, deve existir um acordo contratual formalizado que estabeleça decisões unânimes entre os sócios ou quotistas sobre as atividades relevantes do negócio que afetam os retornos variáveis advindos do envolvimento com a entidade e dá à Companhia direito aos ativos líquidos da entidade controlada em conjunto, e não direito aos seus ativos e passivos específicos.

(iii) Perda de controle

Quando a Companhia perde controle sobre uma controlada qualificada como um negócio e passa a deter controle compartilhado ou influência significativa o ganho ou a perda é reconhecido na demonstração do resultado e é calculado pela diferença entre: (i) a soma do valor justo das compensações recebidas e do valor justo da participação residual; e (ii) o saldo anterior dos ativos (incluindo ágio, se aplicável) e passivos da controlada e participações não controladoras, se houver. O valor justo de qualquer investimento detido na antiga controlada na data da perda de controle é considerado como o valor justo no reconhecimento inicial para contabilização subsequente do custo no reconhecimento inicial de um investimento em uma coligada ou *joint venture*.

### 3.7. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros, conforme nota explicativa nº 10.

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

### 3.8. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por:

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

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

### 3.9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

### 3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

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

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

Os recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.15, são apresentados nos passivos circulante e não circulante na rubrica "Adiantamento de clientes".

### 3.11. Provisão para riscos e obrigações legais

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

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

judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados nem divulgados.

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

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

### 3.12. Tributação

#### 3.12.1. Impostos e contribuições correntes

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

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

Em 31 de dezembro de 2016, o percentual dos ativos nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação era de 64,89%.

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

### 3.12.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido

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

Nas controladas e atividades em que a base contábil difere da base fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias tributáveis ou dedutíveis. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos nos passivos circulante e não circulante e derivam da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 3.15, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa).

### 3.13. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e apresentados como redutoras no patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

### 3.14. Distribuição de dividendos

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

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

#### Receita com venda de imóveis

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

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada pelo valor efetivamente contratado, sendo os valores de contas a receber calculados a valor presente considerando os prazos dos recebimentos futuros, conforme descrito na nota explicativa nº 3.17.

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

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

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

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

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

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



clientes, quando aplicável.

#### Receita com prestação de serviços

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

#### 3.16. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica "Despesas antecipadas" e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

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

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

#### 3.17. Ajuste a valor presente

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

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

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

#### 3.18. Avaliação do valor recuperável de ativos

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

#### 3.19. Instrumentos financeiros

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

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

### Ativos financeiros

A classificação depende da natureza e das finalidades dos ativos financeiros e determinada no reconhecimento inicial.

A Companhia classifica os seus ativos financeiros como empréstimos e recebíveis, que contemplam o contas a receber, caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores imobiliários e outros recebíveis como pagamentos fixo ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

### Passivos financeiros

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

#### (a) Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis

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

#### (b) Outros passivos

Outros passivos financeiros são mensurados pelo método do custo amortizado. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia classificou como outros passivos os fornecedores, parceiros em negócios, contas a pagar por aquisição de imóveis, empréstimos, financiamentos e outras contas a pagar.

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

### 3.20. Benefícios a funcionários e dirigentes

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

- Participação nos Lucros e Resultados - PLR - apurada em conexão com o plano vigente e é reconhecida como despesa durante o exercício de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 24).
- Benefícios a funcionários e dirigentes - a Companhia oferece plano de bônus a seus funcionários e dirigentes, o qual é reconhecido no exercício de competência à medida que possa ser mensurado com segurança, quando aplicável.
- Plano de opção para compra de ações - "stock options", classificado como

instrumento patrimonial conforme detalhes na nota explicativa nº 25, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data de exercício, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

### 3.21. Resultado por ação básico e diluído

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

A Companhia possui operações que podem influenciar no cálculo do lucro por ação diluído, portanto o resultado diluído por ação é diferente do valor do resultado básico por ação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 30.

### 3.22. Demonstração do valor adicionado

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

### 3.23. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

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

#### Estimativas e premissas contábeis críticas

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

#### Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos

empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nessa revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

#### Imposto de renda, contribuição social e outras contribuições diferidas

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

#### Provisão para riscos

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

#### Provisão para Rescisões

Em razão do ambiente jurídico em que a Companhia e suas controladas operam e eventual ambiente econômico desfavorável, as mesmas estão sujeitas a pedidos de rescisões relacionados a compromissos de compra e venda ainda em processo de reconhecimento de resultado pelo método de percentual de evolução financeira. No encerramento das demonstrações financeiras a Companhia efetua estudos com objetivo de avaliar a necessidade de constituição de provisão para situação de rescisões potenciais. Os estudos são concluídos com base em estimativas apuradas através de dados históricos e controles internos de monitoramento e cobrança que indicam potenciais novos pedidos com probabilidade considerada pela Administração como provável. Os impactos líquidos da provisão são apresentados na rubrica "outras despesas operacionais" e o passivo financeiro de potencial devolução de valores recebidos, em outras contas a pagar no balanço patrimonial.

### 3.24 Novos pronunciamentos e interpretações

#### Alterações às IFRSs e as novas interpretações de aplicação obrigatória a partir do exercício corrente.

No exercício corrente, a Companhia aplicou novas interpretações às IFRSs e aos CPCs emitidas pelo IASB e pelo CPC, que entram obrigatoriamente em vigor para períodos iniciados em 1º de janeiro de 2016. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior.

- Alterações à IAS 19 - Planos de Benefícios Definidos: Contribuições dos Empregados.
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2010-2012 e Ciclo de IFRSs 2011-2013.
- Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) - Acordo Contratual Conjunto.

- Modificações à IAS 16/CPC 27 e IAS 38/CPC 04 (R1) - Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis.
- Modificações à IAS 16/CPC 27 e IAS 41/CPC 29 - Agricultura: Plantas Portadoras.
- Modificações à IAS 27/CPC 35 (R2) - Demonstrações Separadas.
- Modificações à IFRS 10/CPC 36 (R3) e IAS 28/CPC 18 (R2) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou *Joint Venture*.
- Modificações às IFRSs - Melhorias Anuais nas IFRSs: Ciclo 2012-2014.
- Modificações à IAS 1/CPC 26 (R1) - Iniciativa de Divulgação.
- Modificações à IFRS 10/CPC 36 (R3), IFRS 12/CPC 45 e IAS 28/CPC 18 (R2) - Entidades de Investimento: Aplicando a Exceção de Consolidação.

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

A Companhia não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não adotadas:

IFRS 9 Instrumentos Financeiros (1)

IFRS 15 Receitas de Contratos com Clientes (1)

IFRS 16 Operações de Arrendamento Mercantil (2)

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida.

(2) Em vigor para períodos anuais iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2019, com adoção antecipada permitida. É esperado que esse pronunciamento seja emitido pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo CFC de modo que seja aplicado a partir de sua aplicação obrigatória conforme previsto pelas IFRSs.

A Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos, exceto pela IFRS 15.

Em 28 de maio de 2014, o IASB ("International Accounting Standards Board") emitiu o IFRS 15 - "Revenue from Contracts with Customers" com a finalidade de esclarecer e convergir o reconhecimento de receita na operação de incorporação imobiliária. No âmbito do IFRS ("International Financial Reporting Standards"), a norma entrará em vigência em/ou após 1º de janeiro de 2018.

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

##### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Caixa e bancos	948	785	10.430	24.829
Aplicações financeiras	<u>1.235</u>	<u>68.292</u>	<u>1.687</u>	<u>74.197</u>
	<u>2.183</u>	<u>69.077</u>	<u>12.117</u>	<u>99.026</u>

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

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa apresentam remuneração média próxima ao Certificado de Depósito Interbancário - CDI, para as quais não existem carência, multas, perda de rendimento financeiro e nenhuma outra restrição para seu resgate imediato e são compostas conforme abaixo.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Certificado de depósito bancário (CDB)	-	10.026	-	10.026
Operações compromissadas	1.121	58.153	1.411	64.058
Outras aplicações	<u>114</u>	<u>113</u>	<u>276</u>	<u>113</u>
	<u>1.235</u>	<u>68.292</u>	<u>1.687</u>	<u>74.197</u>

#### 4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Contas-correntes restritas (a)	13.502	-	13.732	140
Aplicações financeiras caucionadas (b)	24.208	-	32.014	7.261
Aplicações financeiras restritas (c)	51.564	80.948	51.564	80.948
Fundos de investimento de renda fixa (d)	<u>63.694</u>	<u>52.451</u>	<u>64.591</u>	<u>59.209</u>
	<u>152.968</u>	<u>133.399</u>	<u>161.901</u>	<u>147.558</u>
Circulante	78.302	86.811	79.430	93.709
Não Circulante	74.666	46.588	82.471	53.849

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

(b) Aplicações financeiras caucionadas em Certificado de Depósitos Bancários (CDBs), remunerados à taxa média de 100% a 101% do CDI, referem-se a recursos em garantia atrelados a conta garantida e CCB.

(c) Do montante de R\$51.564, o saldo de R\$49.353 refere-se a operações compromissadas, remunerado à taxa média de 100% do CDI que refere-se a uma carta de fiança bancária para garantir a Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida da SPE Brest Investimentos Imobiliários Ltda, e R\$1.105 em CDB, remunerado à taxa média de 100% do CDI, que refere-se a um contrato de Cessão de Recebíveis em prazo de registro em cartório para a liberação, e R\$1.106 em CDB, remunerado à taxa média de 101% do CDI, que refere-se a um caução do contrato da CCB do Banco Paulista.

(d) Aplicações de recursos financeiros da Companhia alocadas em quotas de Fundos de Investimento aberto de Característica Conservadora, com remuneração média acima de 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI em 2016.

## 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Contas a receber	460.953	769.706
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(4.189)	(3.987)
Ajuste a valor presente	<u>(189)</u>	<u>(6.845)</u>
	<u>456.575</u>	<u>758.874</u>
Circulante	434.132	704.285
Não circulante	22.443	54.589

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano, líquido das provisões para rescisões de contratos no valor acumulado de R\$284.426, conforme descrito na nota nº.23. Em 31 de dezembro de 2016 houve redução das provisões para rescisões no montante de R\$25.203, em comparação com exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA, ou pela taxa de juros de títulos públicos das NTNs-B, dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de 6,98% (7,34% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas, que inclui a parcela apropriada anteriormente (demonstrada no quadro anterior), acrescida da parcela de R\$21.570 (R\$199.812 em 31 de dezembro de 2015), que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Circulante	454.391	864.899
Não circulante	<u>23.754</u>	<u>93.787</u>
	<u>478.145</u>	<u>958.686</u>

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

	Consolidado	
<u>Ano de vencimento</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
2017	-	57.735

2018	8.576	10.371
2019	6.406	7.588
2020	3.928	5.506
2021	1.699	2.806
2022	938	9.781
Após 2022	<u>2.207</u>	<u>-</u>
	<u>23.754</u>	<u>93.787</u>

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Terrenos	410.482	555.338
Imóveis em construção (i)	483.798	788.335
Imóveis concluídos (i)	541.580	242.214
Adiantamentos a fornecedores	<u>1.798</u>	<u>13.642</u>
	<u>1.437.658</u>	<u>1.599.529</u>
Circulante	1.104.722	1.102.404
Não circulante	332.936	497.125

- (i) Os valores estão apresentados acrescidos do efeito da provisão para rescisões no montante de R\$287.307, conforme descrito na nota nº. 23. Em 31 de dezembro de 2016 houve uma redução no montante de R\$4.480.

O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representou R\$76.156 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$117.701 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$193.857 em 31 de dezembro de 2016, (encargos de SFH de R\$76.601, encargos de outras dívidas de R\$129.027, perfazendo total de R\$205.628 em 31 de dezembro de 2015).

A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizou R\$43.935 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$32.193 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$76.128 em 31 de dezembro de 2016, (encargos de SFH de R\$119.444, encargos de outras dívidas de R\$37.558, perfazendo total de R\$157.002 em 31 de dezembro de 2015), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1).

## 7. PARTES RELACIONADAS

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

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



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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<u>Ativo não circulante</u>				
Sociedades controladas e controladas em conjunto:				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	17.417	20.562	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	9.959	-	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.307	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	12.688	15.398	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	19.082	14.857	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.351	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	2.909	284	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	2.347	224	-	-
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	9.115	-	-	-
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.063	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	8.304	13.021	8.304	13.021
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.896	5.779	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	17.012	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	5.929	-	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	9.250	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	4.844	-	-	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	8.701	1	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	55.904	44.856	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	2.837	-	-	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	4.400	-	-	-
Vigo Construtora Ltda.	6.505	-	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	9.867	1	-	-
Demais SPEs	25.673	27.384	5.140	3.144
	<u>219.627</u>	<u>175.100</u>	<u>13.444(i)</u>	<u>16.165(i)</u>

Os créditos com sociedades controladas em conjunto são compostos por:

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Partes relacionadas (i)	13.444	16.165
Participação em consórcios (ii)	<u>16.934</u>	<u>18.363</u>
	<u>30.378</u>	<u>34.528</u>

(i) Representam valores de terceiros que participam nas SPEs, que não são consolidados.

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

No caso dos empreendimentos formatados na modalidade de consórcios, a estrutura de administração e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos

necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativos e passivos, respeitados os respectivos percentuais de participação.

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<u>Passivo circulante</u>				
Sociedades controladas e sob controle comum:				
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	2.059	-	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4.226	-	4.226
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	6.831	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	-	19.775	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	2.021	390	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	6.366	-	-	-
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.141	2.507	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	3.997	4.774	3.997	4.774
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	24.997	-	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	13.537	-	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	4.087	4.001	4.087	4.001
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	9.968	9.143	9.968	9.143
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	48.297	32.975	48.297	32.975
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	2.006	-	-	-
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda.	-	33.068	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	738	15.255	-	-
Parque 10 Empreendimento Imobiliário SPE – S.A.	24.759	38.209	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	3.040	2.543	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	2.493	2.314	2.493	2.314
Schahin Brasília Machado Incorporadora SPE Ltda.	1.598	29.866	1.598	29.866
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	3.786	2.847	3.786	2.847
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	17.432	7.150	17.432	7.150
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	7.312	172	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	4.216	1.934	-	1.934
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.512	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	13.741	10.798	-	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.796	-	-
Demais SPEs	20.641	24.182	1.470	4.822
	<u>221.232</u>	<u>266.268</u>	<u>93.128</u>	<u>104.052</u>

#### Outras partes relacionadas

Em 25 de novembro de 2016, a SPE Rivera Investimentos Imobiliários Ltda, (controlada pela Tecnisa SA) adquiriu 733.696.637 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa API SPE 69 Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., pertencente à PDG Incorporadora, Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda., cujo preço de compra foi de R\$8.616 conforme nota explicativa 9c. A empresa API SPE 69 mantém um contrato de parceria para realização de Empreendimento Imobiliário com a empresa Marcia Administração e Participações Ltda EPP, esta tem como sócio o controlador Meyer Joseph Nigri e parentes de primeiro grau.

### Remuneração dos administradores

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de abril de 2016, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2016 em até R\$17.722 (R\$29.227 para o exercício de 2015).

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

#### 31 de dezembro de 2016

	<u>Diretoria estatutária e administradores</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros	<u>9</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>16</u>
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	5.893	1.093	239	7.225
Remuneração variável anual:				
Outros	3.878	-	-	3.878
Encargos sobre remuneração:				
INSS	<u>1.954</u>	<u>219</u>	<u>48</u>	<u>2.221</u>
	<u>11.725</u>	<u>1.312</u>	<u>287</u>	<u>13.324</u>

#### 31 de dezembro de 2015

	<u>Diretoria estatutária e administradores</u>	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Conselho Fiscal</u>	<u>Total</u>
Número de membros	<u>9</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>16</u>
Remuneração fixa:				
Salário/pró-labore/remuneração	6.509	1.113	251	7.873
Remuneração variável anual:				
Outros	13.912	-	-	13.912
Encargos sobre remuneração:				
INSS	<u>4.763</u>	<u>223</u>	<u>50</u>	<u>13.912</u>
	<u>25.184</u>	<u>1.336</u>	<u>301</u>	<u>26.821</u>

Os administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, tendo sido provisionado o montante de R\$(3.475) no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 ( R\$(1.297) no exercício findo em 31 de dezembro de 2015), cuja provisão também se encontra registrada na rubrica "Honorários da Administração" o qual está sujeito ao exercício por parte dos respectivos beneficiários, conforme descrito na nota explicativa nº 25, tendo como contrapartida o patrimônio líquido.

Em 31 de dezembro de 2016, Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR, no montante de R\$353, sendo R\$43 complemento de PLR 2015 e R\$310 de provisão de PLR 2016 na rubrica "Honorários da Administração", (Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia registrou provisão para Participação nos Lucros e Resultados - PLR, no montante de R\$187 na rubrica "Honorários da Administração").

## 8. PARCEIROS EM NEGÓCIOS

Decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, quando aplicável e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. As perdas estimadas na realização do contas a receber junto a parceiros de negócio estão refletidas nas demonstrações financeiras, cujos efeitos estão descritos na nota explicativa nº 23.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<u>Ativo não circulante</u>				
Parceiros em negócios:				
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	5.358	4.911
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	520
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Part.	-	-	3.188	3.188
Cyrela Agin Empreend. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	4.547	1.900
Ferraz Bueno Administração e Participações Ltda.	7.001	11.101	7.175	9.889
FR Incorporadora Ltda.	-	-	1.666	1.481
Integral Engenharia Ltda.	-	-	10.556	8.694
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	263	259
Ja Incorporadora Ltda.	-	-	14	14
Norpar Nordeste Empreendimentos e Participações S.A.	-	-	6.190	6.019
Nunes Criatividade Serviços Ltda.	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	-	-	5	5
Porto Ferraz Construtora Ltda.	13.511	4.460	17.922	10.259
Stuhlberger W Incorporações, Construções e Participações Ltda.	24.016	4	24.016	4
Sunreal Properties Empreendimentos e Consultoria Ltda.	-	-	60	60
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	127	-	1.936
Terra Brasilis Empreendimento e Participação Ltda.	-	121	1.702	121
	<u>44.528</u>	<u>15.813</u>	<u>82.690</u>	<u>49.288</u>
			Consolidado	
			31/12/2016	31/12/2015
<u>Passivo circulante</u>				
Parceiros em Negócios:				
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Ltda.			1.272	-
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.			1.016	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.			4.113	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.			726	1.206
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.			6.047	4.995
Novolar Incorporações e Construções Ltda.			9.501	6.142
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.			647	671
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.			16	-
			<u>23.338</u>	<u>13.014</u>

## 9. INVESTIMENTOS

### a) Composição dos saldos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Participações em:				
Sociedades controladas	788.521	1.029.715	-	-
Sociedades controladas em conjunto	771.643	813.871	771.643	813.871
Investidas indiretas	-	-	30.385	27.329
	<u>1.560.164</u>	<u>1.843.586</u>	<u>802.028</u>	<u>841.200</u>
Encargos financeiros controladora (*)	<u>117.701</u>	<u>129.027</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1.677.865</u>	<u>1.972.613</u>	<u>802.028</u>	<u>841.200</u>

(\*)Referem-se a encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (debêntures, CCBs e outros) tomados pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção.

### b) Informações sobre as investidas

	31/12/2016					31/12/2015				
	Patrimônio		Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo	Saldo	Patrimônio		Lucro (prejuízo) do exercício	Saldo	Saldo
	Particip.	Líquido		Investimentos	Equivalência patrimonial	Particip.	líquido		Investimentos	Equivalência patrimonial
Sociedades controladas:										
Acapulco Invest. Imob. Ltda.	99,99%	47.191	(5.142)	47.186	(5.141)	99,99%	42.330	11.709	42.326	11.708
Alaska Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.747	(2.195)	10.746	(2.195)	99,99%	12.943	544	12.942	544
Calgary Invest. Imob. Ltda.	88,00%	11.600	(5.001)	10.208	(4.401)	88,00%	16.601	(6.655)	14.609	(5.856)
Califórnia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	19.547	(273)	19.545	(273)	99,99%	19.090	(95)	19.088	(95)
Cancun Invest. Imob. Ltda.	99,99%	29.658	(42.786)	29.655	(42.782)	99,99%	52.443	(1.193)	52.438	(1.193)
Capri Invest. Imob. Ltda.	99,99%	27.981	(44.274)	27.978	(44.270)	99,99%	39.253	(33.634)	39.249	(33.631)
Carora Invest. Imob. Ltda.	99,99%	42.649	(7.476)	42.645	(7.475)	99,99%	30.187	4.390	30.184	4.390
Coquimbo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	11.571	(3.315)	11.570	(3.315)	99,99%	14.885	(197)	14.884	(197)
Delta Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.918	4.021	13.917	4.021	99,99%	3.025	(4.752)	3.025	(4.752)
Devon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	23.729	2.810	23.727	2.810	99,99%	28.826	6.311	28.823	6.310
Dorset Invest. Imob. Ltda.	99,99%	16.503	(34)	16.501	(34)	99,99%	16.350	(41)	16.348	(41)
Grenoble Invest. Imob. Ltda.	99,99%	30.145	(2.411)	30.142	(2.411)	99,99%	32.556	(1.000)	32.553	(1.000)
Guarenas Invest. Imob. Ltda.	99,99%	25.095	2.198	25.092	2.198	99,99%	12.321	2.545	12.320	2.545
Mosaico Invest. Imob. Ltda.	90,00%	32.473	(34)	29.226	(31)	90,00%	32.328	657	29.095	591
Oregon Invest. Imob. Ltda.	99,99%	21.630	(140)	21.628	(140)	99,99%	20.899	(210)	20.897	(210)
Parque 10 Empreend. Imob. SPE - S.A.	85,00%	39.961	(1.249)	33.967	(1.062)	85,00%	78.969	(1.167)	67.124	(992)
Perusia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.190	1.942	13.189	1.942	99,99%	10.704	(3.972)	10.703	(3.972)
Picardia Invest. Imob. Ltda.	99,99%	15.614	(16.688)	15.612	(16.686)	99,99%	31.923	(556)	31.920	(556)
Rocha Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.278	(1.132)	13.277	(1.132)	99,99%	13.744	(10.304)	13.743	(10.303)
Rosales Invest. Imob. Ltda.	99,99%	10.931	(642)	10.930	(642)	99,99%	13.259	(3.160)	13.258	(3.160)
Tecnisa Mogi Invest. Imob. Ltda.	99,99%	13.470	4.517	13.469	4.517	99,99%	12.453	3.829	12.452	3.829
Toledo Invest. Imob. Ltda.	99,99%	98.296	(26.982)	98.286	(26.979)	99,99%	62.265	(3.243)	62.259	(3.243)
Vancouver Invest. Imob. Ltda.	88,00%	73.373	4.100	64.568	3.608	88,00%	69.272	(1.292)	60.959	(1.137)
Zapala Invest. Imob. Ltda.	99,99%	28.099	(5.178)	28.096	(5.177)	99,99%	33.277	5.457	33.274	5.456
Demais SPEs		143.997	(159.720)	<u>137.361</u>	<u>(159.171)</u>		356.346	(91.012)	<u>355.242</u>	<u>109.337</u>
				<u>788.521</u>	<u>(304.221)</u>				<u>1.029.715</u>	<u>74.372</u>
Sociedades controladas em conjunto:										
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	133.476	(35.492)	33.369	(8.873)	25,00%	168.964	1.080	42.241	270
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	47.178	(15.100)	23.589	(7.550)	50,00%	42.276	6.858	21.138	3.429
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	14.815	(99)	11.111	(74)	75,00%	14.912	1.189	11.184	892
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	21.381	2	29.412	1	57,50%	20.701	(55)	27.651	(1)
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	78.099	(3.455)	62.479	(2.764)	80,00%	81.554	(10.840)	65.243	(8.672)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	155.954	(33.574)	77.977	(16.787)	50,00%	189.529	17.222	94.765	8.611
Windsor Invest. Imob. Ltda.	57,50%	367.833	(23.567)	506.226	(13.551)	57,50%	361.399	246.498	476.383	(11.722)
Demais SPEs		52.972	(2.929)	<u>27.480</u>	<u>(1.468)</u>		144.367	(5.054)	<u>75.266</u>	<u>(2.622)</u>
				<u>771.643</u>	<u>(51.066)</u>				<u>813.871</u>	<u>(9.815)</u>
				<u>1.560.164</u>	<u>(355.287)</u>				<u>1.843.586</u>	<u>64.557</u>
Investidas Indiretas:										
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	35.334	7.200	17.667	3.600	50,00%	28.134	4.020	14.067	2.010
Demais SPEs		21.143	(3.630)	<u>12.718</u>	<u>(1.602)</u>		22.624	(5.940)	<u>13.262</u>	<u>(775)</u>
				<u>30.385</u>	<u>1.998</u>				<u>27.329</u>	<u>1.235</u>
Jandira de Invest. Imob. SPE Ltda.	99,99%	13.211	(548)	13.210	(548)	99,99%	13.759	(78)	13.758	(78)
Demais SPEs		4.239	(48)	<u>2.967</u>	<u>(44)</u>		4.251	91	<u>2.976</u>	<u>59</u>
				<u>46.562(*)</u>	<u>1.406</u>				<u>44.063(*)</u>	<u>1.216</u>

802.028(49.068)841.200(8.580)

Em 31 de dezembro de 2016, o total do passivo descoberto na controladora é de R\$46.888 (R\$16.459 em 31 de dezembro de 2015) e no consolidado R\$1.176 (R\$68 em 31 de dezembro de 2015) na rubrica "passivo a descoberto das investidas".

(\*) Saldo total considerando as SPEs que são consolidadas em sociedade controlada.

### c) Movimentação dos investimentos

A movimentação dos investimentos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Saldos iniciais (líquido do passivo a descoberto)	1.956.154	2.361.405	841.132	339.057
Aumento (redução) de capital líquido	114.944	120.353	(1.778)	(29.137)
Baixa de investimento por venda (ii)	(31.982)	(36.329)	-	-
Aumento de investimento por aquisição (i)	6.375	11.030	-	98
Resultado de equivalência patrimonial	(355.287)	64.557	(50.754)	(14.639)
Dividendos recebidos	(75.415)	(811.173)	(11.484)	(8.872)
Encargos financeiros capitalizados	19.454	22.308	32.466	6.059
Participações em investimentos que passaram a ser controlados pela Companhia, com saldos de ativos e passivos consolidados nas respectivas contas	-	-	(5.464)	-
<u>Efeito desconsolidação Windsor e JDP E1:</u>				
Baixa de investimento por venda	-	(70.435)	-	(70.435)
Aumento de investimento por aquisição	-	10.110	-	10.110
Remensuração de Investimento por perda de controle	-	284.789	-	284.789
Amortização da Remensuração	(3.266)	(461)	(3.266)	(461)
Desconsolidação de investida que passou a ser contabilizada pelo método de equivalência patrimonial	-	-	-	<u>324.563</u>
Saldos finais (líquido do passivo a descoberto)	<u>1.630.977</u>	<u>1.956.154</u>	<u>800.852</u>	<u>841.132</u>

- (i) A Companhia adquiriu 89.897 quotas correspondentes a 35% de participação na empresa Ephigênio Salles Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pertencente anteriormente à Tecnopar Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo custo de aquisição foi de R\$2.735; e neste mesmo período adquiriu 3.600.000 quotas correspondentes a 35% de participação na empresa Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., pertencente anteriormente à Tecnopar Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo custo de aquisição foi de R\$2.855. Os valores pagos se aproximam do valor justo das SPEs, sem efeitos significativos de ágio ou compra vantajosa. Em dezembro de 2016 a Companhia adquiriu 733.696.637 quotas correspondentes a 99,99% de participação na empresa API SPE 69 Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda., pertencente à PDG Incorporadora, Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda., cujo preço de compra foi de R\$8.616.
- (ii) A Companhia reconheceu em setembro de 2016 a alienação de 18.610.000 quotas correspondentes a 100% de participação na empresa Guacara Investimentos Imobiliários Ltda., para Alaôr Gomes Neto, e I2E Incorporação, Participações e Investimentos Ltda., deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$5.321. Em dezembro de 2016 a Companhia reconheceu a alienação de 13.729.798 quotas correspondentes a 100% de participação na empresa Mariara Investimentos

Imobiliários Ltda., para o controlador Meyer Joseph Nigri, deixando de ser quotista dessa sociedade, cujo preço de venda foi de R\$15.382, sendo que a operação gerou uma perda de R\$5.694.

- d) Saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, que são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

	31/12/2016						31/12/2015					
	Particip. (%)	Balço Patrimonial		Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) Líquido	Particip. (%)	Balço Patrimonial		Patrimônio Líquido	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) Líquido
		Ativo	Passivo					Ativo	Passivo			
Sociedades sob controle comum:												
Arizona Invest. Imob. Ltda.	50,00%	9.440	4.472	4.968	(473)	(788)	50,00%	21.484	1.606	19.878	(12)	(2.956)
Cadiz Invest. Imob. Ltda.	70,59%	1.583	1.205	378	-	(907)	70,59%	4.154	968	3.186	(5)	(1.255)
Carcavelos Invest. Imob. Ltda.	7,00%	9.941	3.670	6.271	-	(471)	7,00%	9.367	2.624	6.743	-	(400)
CBR 011 Empreend. Imob. Ltda.	25,00%	157.234	23.758	133.476	(23.381)	(35.492)	25,00%	246.463	77.499	168.964	93.663	1.080
Durham Invest. Imob. Ltda.	70,59%	455	42	413	-	181	70,59%	529	298	231	-	16
Ephigênio Salles Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	30,00%	9.472	3.252	6.220	(511)	437
Forest Hill de Invest. Imob. Ltda.	40,00%	10.230	9.807	423	-	(3)	40,00%	12.175	9.807	2.368	-	-
Jacira Reis Emp. Imob. Ltda.	50,00%	114.366	67.188	47.178	16.397	(15.100)	50,00%	148.176	105.900	42.276	52.018	6.858
Jardim da Saúde Incorp. SPE Ltda.	50,00%	10.231	17	10.214	262	262	50,00%	9.968	16	9.952	(483)	(266)
JDP E1 Invest. Imob. Ltda.	57,50%	21.624	243	21.381	-	2	57,50%	20.993	292	20.701	-	(55)
Jasper Invest. Imob. Ltda.	75,00%	15.093	278	14.815	(47)	(99)	75,00%	15.682	770	14.912	2.566	1.189
Kirra Invest. Imob. Ltda.	80,00%	97.097	18.998	78.099	20.066	(3.455)	80,00%	121.401	39.847	81.554	47.920	(10.840)
Sagres Empreend. Imob. Ltda.	50,00%	11.089	421	10.668	175	4	50,00%	10.979	311	10.668	150	306
Sampi Invest. Imob. Ltda.	76,48%	1.940	859	1.081	(207)	(549)	76,48%	3.612	1.240	2.372	453	(1.360)
Schahin Brasílio Machado Incorp. SPE Ltda.	60,00%	7.915	3.728	4.187	(522)	(1.012)	60,00%	58.824	3.786	55.038	2.322	2.790
Sevilha Invest. Imob. Ltda.	75,00%	12.530	1.110	11.420	255	728	75,00%	11.996	1.305	10.691	(434)	(905)
Stuhlberger Incorp. Ltda.	50,00%	275.144	119.190	155.954	48.575	(33.574)	50,00%	351.315	161.786	189.529	142.593	17.222
SW21 Tibiriça Empreend. Imob. Ltda.	40,00%	10.416	8.463	1.953	-	(275)	40,00%	10.562	8.334	2.228	-	(458)
Torquato Empreend. Imob. SPE Ltda.	-	-	-	-	-	-	30,00%	13.477	1.484	11.993	(931)	(1.040)
Valência Invest. Imob. Ltda.	70,59%	1.027	31	996	2	(99)	70,59%	3.173	374	2.799	(2)	37
Windsor Invest. Imob. Ltda.	57,50%	879.755	511.922	367.833	106.188	(23.567)	57,50%	1.199.712	838.313	361.399	549.451	246.498
Investidas Indiretas:												
Chillan Invest. Imob. Ltda.	50,00%	37.100	1.766	35.334	10.068	7.200	50,00%	34.998	6.864	28.134	7.353	4.020
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imob. SPE Ltda.	37,50%	249	519	(270)	(2)	(88)	37,50%	328	509	(181)	(32)	-
Cyrela Tecnisa Invest. Imob. Ltda.	49,98%	540	2.246	(1.706)	(1.874)	(3.842)	49,98%	2.255	458	1.797	(317)	36
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imob. Ltda.	20,00%	329	345	(16)	(1.031)	(685)	20,00%	1.256	586	670	143	(7.345)
Ipanema Invest. Imob. Ltda.	50,00%	3.402	1.374	2.028	930	384	50,00%	2.998	1.354	1.644	1.775	(1.226)
Moron Invest. Imob. Ltda.	50,00%	14.164	5.022	9.142	1.963	666	50,00%	28.196	19.720	8.476	16.366	2.652
Norpar - Nordeste Empreend. e Particip. S.A.	75,00%	14.788	6.201	8.587	-	(19)	75,00%	14.632	6.027	8.605	-	(33)
Parque Esplanada Invest. Imob. Ltda.	50,00%	<u>1.386</u>	<u>-</u>	<u>1.386</u>	<u>-</u>	<u>(46)</u>	50,00%	<u>1.433</u>	<u>1</u>	<u>1.432</u>	<u>4</u>	<u>(24)</u>
		<u>1.719.068</u>	<u>792.875</u>	<u>926.193</u>	<u>177.344</u>	<u>(110.644)</u>		<u>2.369.610</u>	<u>1.295.331</u>	<u>1.074.279</u>	<u>914.050</u>	<u>254.978</u>



## 10. IMOBILIZADO

É composto como segue:

	Taxa média anual de depreciação - %	Controladora						Consolidado					
		31/12/2016			31/12/2015			31/12/2016			31/12/2015		
		Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido	Custo	Depreciação	Líquido
Estandes de vendas	32	-	-	-	-	-	-	8.802	(5.800)	3.002	11.621	(7.919)	3.702
Móveis e utensílios	10	2.112	(976)	1.136	2.485	(848)	1.637	4.029	(1.467)	2.562	4.685	(1.364)	3.321
Benfeitorias em imóveis de terceiros	11	16.889	(6.729)	10.160	15.607	(4.977)	10.630	17.376	(6.929)	10.447	16.094	(5.128)	10.966
Equipamentos de informática	19	9.056	(8.236)	820	9.072	(7.435)	1.637	11.708	(10.451)	1.257	11.748	(9.522)	2.226
Outros itens	-	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>51</u>
		<u>28.108</u>	<u>(15.941)</u>	<u>12.167</u>	<u>27.215</u>	<u>(13.260)</u>	<u>13.955</u>	<u>41.966</u>	<u>(24.647)</u>	<u>17.319</u>	<u>44.199</u>	<u>(23.933)</u>	<u>20.266</u>

No início de 2016, a Administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado, e concluiu quanto à não necessidade de alteração das taxas médias de depreciação utilizadas.

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é como segue:

	Controlada		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial líquido	13.955	28.534	20.266	57.349
Adições:				
Estandes de vendas	-	-	1.180	1.675
Móveis e utensílios	5	-	263	539
Benfeitorias em imóveis de terceiros	1.286	85	1.286	85
Equipamentos de informática	35	54	92	96
Desconsolidação de investida que passou a ser consolidada pelo método da equivalência patrimonial	-	-	-	(16.582)
Baixas líquidas	(265)	(10.364)	(2.042)	(11.930)
(-) Depreciações	<u>(2.849)</u>	<u>(4.354)</u>	<u>(3.726)</u>	<u>(10.966)</u>
Saldo final líquido	<u>12.167</u>	<u>13.955</u>	<u>17.319</u>	<u>20.266</u>

No consolidado em 31 de dezembro de 2016, a depreciação de estandes de vendas no montante de R\$689 (R\$4.357 em 31 de dezembro

de 2015) foi registrada no grupo de despesas comerciais e a depreciação com os ativos administrativos no montante de R\$2.849 (R\$6.419 em 31 de dezembro de 2015) foi registrada na rubrica despesas administrativas, e R\$188 (R\$190 em 31 de dezembro de 2015) foi registrado na rubrica de custos de serviços prestados.

## 11. INTANGÍVEL

É representado por:

	Taxa média anual de amortização - %	Controladora						Consolidado					
		31/12/2016			31/12/2015			31/12/2016			31/12/2015		
		<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>	<u>Custo</u>	<u>Amortização</u>	<u>Líquido</u>
Direitos de uso de software	15	<u>71.428</u>	<u>(36.456)</u>	<u>34.972</u>	<u>67.536</u>	<u>(30.316)</u>	<u>37.220</u>	<u>72.060</u>	<u>(37.088)</u>	<u>34.972</u>	<u>68.179</u>	<u>(30.959)</u>	<u>37.220</u>
		<u>71.428</u>	<u>(36.456)</u>	<u>34.972</u>	<u>67.536</u>	<u>(30.316)</u>	<u>37.220</u>	<u>72.060</u>	<u>(37.088)</u>	<u>34.972</u>	<u>68.179</u>	<u>(30.959)</u>	<u>37.220</u>

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é como segue:

	Controlada		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Saldo inicial líquido	37.220	38.478	37.220	38.488
Adições:				
Direitos de uso de software	3.892	5.899	3.892	5.899
Amortizações	<u>(6.140)</u>	<u>(7.157)</u>	<u>(6.140)</u>	<u>(7.167)</u>
Saldo final líquido	<u>34.972</u>	<u>37.220</u>	<u>34.972</u>	<u>37.220</u>

No consolidado em 31 de dezembro de 2016, a amortização de softwares no montante de R\$6.140 (R\$7.167 em 31 de dezembro de 2015) foi registrada no grupo de despesas administrativas na controlada.

## 12. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

		Juros médios anuais -	Controladora		Consolidado	
	Indexador	%	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Moeda nacional:						
Financiamento à produção - SFH (a)	TR	11,25	-	-	586.574	849.011
Debêntures (b)	IPCA	7,73	23.828	114.618	23.828	114.618
Debêntures (b)	CDI	2,40	-	36.919	-	36.919
CCB (c)	CDI	3,10	163.287	154.586	163.287	154.586
CCB (d)	IPCA	9,30	183.009	128.234	183.009	128.234
Conta Garantida	CDI	4,28	49.963	12.477	49.963	12.477
Financiamento à produção - CCB (e)	CDI	4,15	-	-	52.457	48.002
Títulos securitizados	IPCA	12,00	-	-	7.911	562
			<u>420.087</u>	<u>446.834</u>	<u>1.067.029</u>	<u>1.344.409</u>
Circulante:						
Empréstimos e financiamentos			112.717	163.375	651.660	657.873
Debêntures			<u>23.828</u>	<u>129.179</u>	<u>23.828</u>	<u>129.179</u>
			<u>136.545</u>	<u>292.554</u>	<u>675.488</u>	<u>787.052</u>
Não Circulante:						
Empréstimos e financiamentos			283.542	131.922	391.541	534.999
Debêntures			-	<u>22.358</u>	-	<u>22.358</u>
			<u>283.542</u>	<u>154.280</u>	<u>391.541</u>	<u>557.357</u>

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

(b) Debêntures a pagar

### Debêntures - 3ª emissão

Foi aprovada em 4 de agosto de 2012 a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM nº 476, de 25 mil debêntures, totalizando R\$250.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie quirografária, em três séries, sendo que a 1ª série e a 2ª série foram quitadas em 2016. A 3ª série tem seu vencimento em setembro 2017, sendo que não há intenção de repactuação.

As debêntures possuem cláusulas restritivas ("covenants") relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Essas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016.

A composição das debêntures para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é como segue:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Debêntures	33.330	239.530
Encargos financeiros	14.642	43.112
(-) Amortizações	(23.654)	(130.842)
(-) Custos com captação a amortizar	(490)	(263)
	<u>23.828</u>	<u>151.537</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante	<u>23.828</u>	<u>129.179</u>

Controladora e Consolidado	
<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>

Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante	<u>-</u>	<u>22.358</u>
--	----------	---------------

- c) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de CCB's imobiliárias, como destinação recursos para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.
- d) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de duas CCBs, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas pela alienação fiduciária de cotas representativas do capital social da coligada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.
- e) Cédulas de Crédito Bancário - CCBs: referem-se à emissão de cinco CCBs, totalizando o montante de R\$85.996, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCBs estão garantidas por hipoteca dos próprios bens financiados.

As CCBs não possuem cláusulas restritivas ("covenants").

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Saldos iniciais	446.834	673.373	1.344.409	2.368.932
Ingressos	264.748	139.700	466.377	523.777
Juros incorridos	59.205	99.335	152.367	204.886
Pagamentos de principal	(278.834)	(349.844)	(664.797)	(889.088)
Juros pagos	(71.866)	(115.730)	(152.566)	(204.046)
Desconsolidação de investida que passou a ser contabilizada pelo método da equivalência patrimonial	-	-	-	(660.052)
Desconsolidação de investida por venda de participação societária	-	-	(78.761)	-
Saldos finais	<u>420.087</u>	<u>446.834</u>	<u>1.067.029</u>	<u>1.344.409</u>

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

<u>Ano de vencimento</u>	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
2017	-	80.545	-	391.453
2018	167.743	53.022	274.648	105.774
2019	51.957	20.713	52.513	60.126
2020	30.379	-	30.826	3
2021	27.019	-	27.110	1
Após 2021	<u>6.444</u>	<u>-</u>	<u>6.444</u>	<u>-</u>
	<u>283.542</u>	<u>154.280</u>	<u>391.541</u>	<u>557.357</u>

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

### 13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do INCC, do IGP-M ou do IPCA, e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo

com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo os próprios terrenos parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Circulante:		
Aquisição normal	13.056	13.461
Permuta financeira	<u>48.189</u>	<u>45.628</u>
	<u>61.245</u>	<u>59.089</u>
Não circulante:		
Aquisição normal	<u>6.887</u>	<u>300</u>

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

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Ano de vencimento:		
2018	<u>6.887</u>	<u>300</u>
	<u>6.887</u>	<u>300</u>

#### 14. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

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

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Permutas físicas - empreendimentos não lançados	22.887	22.700
Permutas físicas - empreendimentos em andamento	5.391	25.330
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	7.651	29.024
Empreendimentos em cláusula suspensiva	13.307	-
Outros	<u>-</u>	<u>2</u>
	<u>49.236</u>	<u>77.056</u>
Circulante	40.876	54.916
Não circulante	8.360	22.140

#### 15. PROVISÃO PARA RISCOS

##### a) Provisão para riscos

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

A movimentação da provisão para riscos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é como segue:

					Consolidado			
	Saldo em	Constituições	Baixas por reversão	Desconsolidação de subsidiária	Saldo em	Constituições	Baixas por reversão	Saldo em
	<u>31/12/2014</u>	<u>no exercício</u>			<u>31/12/2015</u>	<u>no exercício</u>		<u>31/12/2016</u>
Cíveis	45.161	71.423	(20.433)	(2.093)	94.058	71.455	(28.948)	136.565
Tributárias	1.993	353	-	-	2.346	389	-	2.735
Trabalhistas	<u>7.072</u>	<u>10.132</u>	<u>(3.375)</u>	<u>(54)</u>	<u>13.775</u>	<u>13.280</u>	<u>(9.209)</u>	<u>17.846</u>
	<u>54.226</u>	<u>81.908</u>	<u>(23.808)</u>	<u>(2.147)</u>	<u>110.179</u>	<u>85.124</u>	<u>(38.157)</u>	<u>157.146</u>

### Cíveis

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 4.236 ações cíveis em andamento, dessas ações em 113 a Companhia e suas controladas eram autoras e nas restantes 4.123 ações a Companhia e suas controladas figuravam como ré (3.324 ações em 31 de dezembro de 2015). Nas ações judiciais de natureza cível nas quais a Companhia e suas controladas são autoras, a soma dos valores atualizados até 31 de dezembro de 2016 atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$196.359, sendo R\$12.571 referentes a processos com probabilidade de ganho prováveis, para os quais não há registro contábil em razão de não haver decisões em última instância. Já nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores atribuídos às causas totaliza aproximadamente R\$136.565 referentes às ações com probabilidade de perda provável, e R\$52.206 referentes às ações com probabilidade de perda possível. Essas ações têm como objeto, principalmente: (i) a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) a cobrança de condomínio; (iii) o questionamento de cláusulas contratuais; e (iv) as ações de indenizações.

### Tributárias

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas eram partes em 91 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, destes em 36 processos a Companhia e suas controladas eram autoras e em 55 processos a Companhia e suas controladas eram rés. O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava aproximadamente R\$24.177, enquanto o valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram rés totalizava aproximadamente R\$9.385, para os quais foi constituída provisão no valor aproximado de R\$2.735.

O processo judicial no polo passivo mais significativo, atualmente, refere-se à tributação do resultado positivo de equivalência patrimonial em controlada, visto que a Companhia possui depósito judicial no valor atualizado de R\$7.377, registrado no ativo não circulante em outras contas a receber, não tendo sido constituída provisão para perda sobre esse processo em razão da posição dos advogados externos a respeito da probabilidade de perda ser remota.

### Trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas eram rés em 1.252 processos trabalhistas, estando a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$35.691 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$94.308 se referem aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível. Do total de processos trabalhistas, 1.121 (o que representa 89,54%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e por suas controladas.

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, a Companhia é solidariamente

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

A Companhia possui uma provisão, com data-base 31 de dezembro de 2016, de R\$17.846 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos advogados externos. Esse montante de provisão é relativo aos valores exclusivamente envolvidos nos processos judiciais, cuja perda é provável, em um percentual de perdas históricas reais para ações dessa natureza.

b) Provisão para garantias

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, provisão no montante de R\$6.634 (R\$12.738 em 31 de dezembro de 2015) em conta própria no passivo não circulante.

c) Provisão para indenizações

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$10.685 (R\$8.476 em 31 de dezembro de 2015) na rubrica "Outras contas a pagar", no passivo consolidado circulante.

## 16. TRIBUTOS DIFERIDOS

O imposto de renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em linha com os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.17.

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Impostos e contribuições sobre vendas (PIS e COFINS)	15.240	21.936
Imposto de renda e contribuição social	<u>14.272</u>	<u>20.624</u>
	<u>29.512</u>	<u>42.560</u>
Circulante	28.061	39.498
Não circulante	1.451	3.062

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam

a seguinte reconciliação em seus valores, à alíquota nominal:

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Receita de controladas diretas e indiretas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>334.421</u>	<u>1.271.376</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social do exercício (a)	<u>6.041</u>	<u>29.243</u>

- (a) A apuração das alíquotas de imposto de renda e contribuição social do regime de lucro presumido e de patrimônio de afetação resulta em média 1,81% e 2,30%, respectivamente, sobre as receitas tributáveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

	Controladora	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(448.981)</u>	<u>237.551</u>
Alíquota - 34%	152.654	(80.767)
Efeitos de (exclusões) inclusões:		
Sobre despesas não dedutíveis	(15.427)	(29.383)
Sobre receitas não dedutíveis	26.667	126.269
Sobre equivalência patrimonial	<u>(120.798)</u>	<u>21.949</u>
Crédito fiscal não contabilizado (b)	<u>43.096</u>	<u>38.068</u>

- (b) Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constituem, substancialmente, na participação em outras sociedades ("holding"), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

#### 17. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR

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

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (i)	34.612	254.166
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (ii)	(26.166)	(181.366)

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



impostos incidentes.

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

b) Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua, conforme orientação técnica OCPC 04), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base 31 de dezembro de 2016, e é assim apresentada:

	<u>R\$</u>
Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	604.928
Receita de imóveis vendidos apropriada	<u>(570.316)</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>34.612</u>

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

Os totais de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2016, estão demonstrados a seguir:

	<u>R\$</u>
Custo incorrido das unidades em estoque (i)	341.810
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (ii)	<u>18.261</u>
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>360.071</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (iii)	418.697
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (ii)	<u>26.166</u>
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>444.863</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u>804.934</u>

- (i) Não contempla custo financeiro capitalizado.  
(ii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, a incorrer.  
(iii) Não contempla os encargos financeiros e a provisão para garantias, incorridos.

## 18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 23 de junho de 2016, Tecnisa, JAR Participações Ltda. ("Jar"), Meyer Joseph Nigri ("Meyer" e, em conjunto com Jar, "Atuais Acionistas") e Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ("Cyrela") (em conjunto com os Atuais Acionistas, os "Subscritores"), celebraram um acordo de subscrição por meio do qual (i) Tecnisa assumiu, dentre outros, o dever e a obrigação de, sujeito a determinadas condições, realizar um aumento de capital social no montante de até R\$200.000 (duzentos milhões

de reais), com a subscrição particular de até 100.000 (cem milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$2 (dois reais) por ação ("Aumento de Capital"); (ii) os Atuais Acionistas assumiram o dever e a obrigação de, sujeito a determinadas condições, subscrever e integralizar até 35.000 (trinta e cinco milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor de até R\$70.000 (setenta milhões de reais); e (iii) Cyrela assumiu o dever e a obrigação de, sujeito a determinadas condições, subscrever e integralizar até 50.000 (cinquenta milhões) de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, no valor de até R\$100.000 (cem milhões de reais).

Em 31 de dezembro de 2016 o capital social teve um aumento de R\$200.000 (representado por 100.000.000 milhões de novas ações), sendo subscrito no exercício: R\$46.612 (sendo 23.306 milhões de novas ações) pelo "Meyer", R\$5.542 (sendo 2.771 milhões de novas ações) pela "Jar", R\$74.506 (sendo 37.253 milhões de novas ações) pela "Cyrela" e R\$73.340 (sendo 36.670 milhões de novas ações) pelos não "Controladores". Com a subscrição de ações, o capital passou de R\$1.072.816 para R\$1.272.816 representado por 273.500 milhões de ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado (180.000 de ações ordinárias em 31 de dezembro de 2015). Demonstramos a seguir o quadro acionário após a subscrição de capital realizado no exercício findo de 31 de dezembro de 2016;

<u>Acionista</u>	<u>Quantidade de ações</u> (em milhões)	<u>%</u>
JAR Participações Ltda.	82.771	30,3
Meyer Joseph Nigri e família	51.481	18,8
Cyrela Brazil Realty S/A.	37.253	13,6
Acionistas não controladores	<u>101.995</u>	<u>37,3</u>
	<u>273.500</u>	<u>100,0</u>

O capital social autorizado é de 400.000 milhões de ações.

b) Gastos com emissão de ações

Do montante de R\$19.394, R\$17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia, e R\$2.088 refere-se aos custos ocorridos decorrentes da nova subscrição de ações mencionada anteriormente no item a).

c) Ações em tesouraria

Na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de Abril de 2016 foi aprovada a alteração do caput do artigo 5º do estatuto social da Companhia para contemplar o cancelamento, sem redução do capital social, de 6.500.000 (seis milhões e quinhentas mil) ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, conforme deliberação do Conselho de Administração da Companhia na reunião realizada em 18 de fevereiro de 2016.

d) Reservas

- Reserva legal

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

- Reserva de retenção de lucros

A reserva de lucros que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e a proposta de distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital ou absorção de prejuízos acumulados, aprovado pelo Conselho de Administração na data de 23 de março de 2017 os quais estão arquivados na CVM.

e) Dividendos

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

Os dividendos propostos R\$28.000, provisionados em 31 de dezembro de 2015 foram aprovados na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 26 de abril de 2016, sendo que R\$4.121 foi revertido na rubrica de dividendos propostos para integralização de capital. O saldo de R\$23.879 foi pago em 22 de dezembro de 2016.

Em 31 de dezembro de 2016 não foram provisionados dividendos a pagar em razão do prejuízo auferido no exercício.

## 19. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
<u>Receita operacional líquida</u>		
Com venda de imóveis	285.669	1.191.372
Com prestação de serviços	48.752	80.004
Ajuste a valor presente	6.656	373
Impostos sobre as vendas	<u>(12.402)</u>	<u>(32.170)</u>
Receita operacional líquida	<u>328.675</u>	<u>1.239.579</u>
<u>Custo das vendas e dos serviços</u>		
Custo dos imóveis vendidos	(282.293)	(697.632)
Custo dos serviços prestados	(47.965)	(57.967)
Encargos financeiros alocados ao custo	<u>(76.128)</u>	<u>(157.002)</u>
Custo das vendas e dos serviços	<u>(406.386)</u>	<u>(912.601)</u>

## 20. DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Publicidade e propaganda	(23.685)	(29.189)
Depreciação e baixa de estandes de venda	(2.197)	(8.110)
Manutenção de estandes de venda	(3.972)	(6.680)
Comissões sobre vendas	<u>(4.898)</u>	<u>(7.030)</u>
	<u>(34.752)</u>	<u>(51.009)</u>

## 21. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 está demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Pessoal	(18.160)	(58.168)	(36.848)	(55.018)
Ocupação	(3.997)	(17.448)	(6.586)	(17.393)
Utilidades e serviços	(6.709)	(10.832)	(9.922)	(13.813)
Serviços de terceiros	(6.725)	(10.971)	(18.912)	(24.783)
Consumo diversos obra	-	-	(22.164)	(5.843)
Marketing institucional	(44)	(921)	(52)	(936)
Depreciação, amortização e baixa do Imobilizado	(3.234)	(13.917)	(5.310)	(13.918)
Despesas gerais administração	<u>(3.232)</u>	<u>(1.823)</u>	<u>(2.814)</u>	<u>(7.711)</u>
	<u>(42.101)</u>	<u>(114.080)</u>	<u>(102.608)</u>	<u>(139.415)</u>

## 22. DESPESAS E RECEITAS FINANCEIRAS

As despesas e receitas financeiras incorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Despesas financeiras:				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(43.031)	(77.537)	(40.028)	(44.029)
Despesas bancárias	(323)	(389)	(2.718)	(2.711)
Outras despesas financeiras	<u>(3.317)</u>	<u>(1.692)</u>	<u>(6.838)</u>	<u>(5.339)</u>
	<u>(46.671)</u>	<u>(79.618)</u>	<u>(49.584)</u>	<u>(52.079)</u>
Receitas financeiras:				
Receitas de aplicações financeiras	18.166	25.465	19.719	37.858
Varição monetária ativa e juros	-	-	18.755	43.632
Juros e atualização sobre empréstimos	4.881	6.326	6.599	7.918
Juros sobre atraso de recebimento de clientes	-	-	11.224	19.682
Outras receitas financeiras	<u>575</u>	<u>812</u>	<u>7.962</u>	<u>15.214</u>
	<u>23.622</u>	<u>32.603</u>	<u>64.259</u>	<u>124.304</u>

## 23. OUTRAS (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS

As outras (despesas) receitas operacionais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 estão demonstradas a seguir

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Amortização de ágio em participações societárias	-	(412)	-	(412)
Amortização de remensuração de investimento	(3.266)	(461)	(3.266)	(461)
Baixa de imobilizado	-	(10.219)	-	(10.219)
Custo com venda de imobilizado	(266)	(143)	(469)	(277)
Despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(14.421)	(11.773)

Receitas (despesas) com repasses	-	-	184	(7.732)
Ganho na recuperação de custos com parceiro em empreendimento (d)	5.590	-	5.590	-
Ganho (perda) na venda de participações societárias (e)	(12.343)	91.826	7.187	81.920
Ganho (perda) na aquisição de participações societárias	-	17.523	-	16.581
Gastos com prospecção de terrenos	(44)	(519)	(588)	(1.599)
Provisão para perda na realização dos estoques	-	-	(116.450)	(34.400)
Outras receitas (despesas) operacionais	1.593	(560)	(671)	2.158
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(202)	(2.418)
Provisão para perdas com parceiros de construção (b)	(8.113)	(20.724)	(10.403)	(37.193)
Reversão (provisões) para riscos/custas e perdas em causas cíveis e trabalhistas	(3.059)	(2.578)	(43.848)	(65.269)
Recuperação de Tributos	3	-	11	-
Remensuração de investimento	-	284.789	-	284.789
Provisão (reversão) para indenizações a clientes (c)	-	-	(31.453)	(16.312)
Reversão (provisão) para rescisões de clientes (a)	-	-	19.749	(43.664)
	<u>(19.905)</u>	<u>358.522</u>	<u>(189.050)</u>	<u>153.719</u>

(a) Provisão para rescisões de contratos com base nas estimativas históricas e condições atuais do cenário macro econômico bem como das restrições de créditos para financiamento imobiliário impostas recentemente pelas instituições financeiras. Do montante de R\$19.749 registrado como reversão (provisão) para rescisões de contratos R\$25.203 foi contabilizado na rubrica de "Clientes" (conforme descrito na nota nº 5), R\$(4.480) em "Estoques" (conforme descrito na nota nº 6), R\$(514) em "Outras Contas a Pagar" no passivo circulante e R\$(460) em "Outras Contas a Pagar" no passivo não circulante.

(b) Provisão para perdas com créditos concedidos a parceiros e/ou construtores em empreendimentos imobiliários cuja capacidade financeira para honrar tais créditos se mostrou insuficiente na análise da Companhia. Os créditos são garantidos por quotas de capital das sociedades que desenvolvem os empreendimentos ou por avais dos parceiros.

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

(d) Ganho proveniente da recuperação de custos em empreendimentos imobiliários, de acordo com instrumento particular de cessão e transferência de quotas nas empresas Ephigênio Salles Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Torquato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda..

(e) Ganhos e perdas provenientes da venda e compra de participações societárias conforme mencionado na nota explicativa 9.c.

## 24. PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS E RESULTADOS - PLR

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

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia registrou de provisão de PLR no montante de R\$4.698, sendo R\$2.380 complemento de PLR de 2015 e R\$1.461 de provisão de PLR 2016 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", e R\$(322) de reversão de provisão de PLR 2015 e R\$826 de provisão de PLR 2016 na rubrica "Custos de Construção". Houve provisão no montante de R\$353 na rubrica "Honorários da Administração" sendo R\$43 complemento de PLR 2015 e R\$310 de provisão de PLR 2016. (31 de dezembro de 2015, a Companhia registrou provisão de PLR, no montante de R\$5.912, sendo R\$2.465 na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas", R\$3.447 na rubrica "Custos de Construção" e não houve provisão na rubrica "Honorários da Administração").

## 25. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

<u>Data da outorga</u>	<u>17/07/2006</u>	<u>28/09/2007</u>	<u>11/09/2008</u>	<u>15/09/2009</u>	<u>07/10/2010</u>	<u>15/09/2011</u>	<u>18/10/2012</u>	
Volatilidade do preço das ações	59,87%	25,04%	41,94%	61,97%	51,17%	33,91%	32,57%	
Dividendos sobre as ações	3,29%	1,15%	1,15%	2,67%	3,92%	7,10%	5,20%	
Prazo de exercício	10 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	
Programa	1ª outorga	2ª outorga	3ª outorga	4ª outorga	5ª outorga	6ª outorga	7ª outorga	
<u>Prazo final de exercício</u>	<u>17/07/2015</u>	<u>28/09/2013</u>	<u>11/09/2014</u>	<u>15/09/2015</u>	<u>07/10/2016</u>	<u>15/09/2017</u>	<u>18/10/2018</u>	<u>Totais</u>
Quantidade de ações: Outorgadas	550.000	510.300	1.202.000	1.031.800	3.899.200	701.400	892.900	8.787.600

Canceladas	(135.000)	(510.300)	(984.975)	(1.031.800)	(3.166.995)	(549.500)	(543.800)	(6.922.370)
Exercidas	(415.000)	-	(217.025)	-	(732.205)	-	-	(1.364.230)
Ações a exercer	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações exercíveis	-	-	-	-	-	151.900	349.100	501.000
Na data de outorga.								
Preço de exercício (R\$)	0,78	10,70	6,93	7,68	7,50	9,00	9,20	
Preço de mercado (R\$)	2,18	11,75	5,71	9,05	9,77	9,22	8,54	
Valor justo (R\$)	1,44	4,19	1,99	4,36	4,30	1,78	1,06	
Em 31/12/2016:								
Preço de exercício (R\$)	1,51	19,70	11,23	12,53	11,31	12,71	11,94	
Preço de mercado (R\$)	2,16	2,16	2,16	2,16	2,16	2,16	2,16	
Apropriado até 2010	342	1.674	2.106	2.725	2.045	-	-	8.892
Apropriado em 2011	32	80	307	1.012	5.339	123	-	6.893
Apropriado em 2012	-	-	80	596	2.076	473	111	3.336
Apropriado em 2013	-	-	-	115	7.643	161	338	8.257
Apropriado em 2014	-	-	-	-	8.559	56	129	8.744
Apropriado em 2015	-	-	-	-	12.612	17	50	12.679
Apropriado em 2016	-	-	-	-	-	-	15	15

A Companhia reconheceu o montante R\$15, no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$12.679, no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, sendo R\$12.615 contabilizado em "honorário da administração" e R\$64 contabilizados em despesas gerais e administrativas), sendo R\$3 contabilizados em "honorários da administração" R\$12 contabilizados em despesas gerais e administrativas.

## 26. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

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

### a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

#### i) Risco de crédito

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

#### ii) Risco de moeda

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

#### iii) Risco de taxa de juros

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

relacionadas:

- Às variações da taxa dos CDIs, que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e é compatível com as taxas praticadas no mercado (nota explicativa nº 4).
- Aos juros prefixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (nota explicativa nº 12).
- Aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na nota explicativa nº 5.

Adicionalmente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

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

b) Categoria dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como suas categorias de classificação:

	Controladora		Consolidado	
	Empréstimos e Recebíveis	Custo Amortizado	Empréstimos e Recebíveis	Custo Amortizado
Caixa e equivalentes	2.183	-	12.117	-
Títulos e valores mobiliários	152.968	-	161.901	-
Contas a receber	-	-	456.575	-
Empréstimos e financiamentos	-	396.259	-	1.043.201
Debêntures	-	<u>23.828</u>	-	<u>23.828</u>
	<u>155.151</u>	<u>420.087</u>	<u>630.593</u>	<u>1.067.029</u>

c) Operações com derivativos

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

d) Estimativa do valor justo

Consideram-se os seguintes métodos e premissas que foram utilizados para estimar o valor justo dos instrumentos financeiros da Sociedade:

- Aplicações financeiras em títulos e valores mobiliários que são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.
- Contas a receber, contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo valor contábil, se aproximam de seu respectivo valor de mercado.



- Passivos financeiros (Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis emitidas pela Sociedade) o valor registrado, não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

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

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de dezembro de 2016 se aproximam dos valores de mercado.

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data-base 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: BACEN), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a receita financeira bruta, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2016, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Aplicações financeiras/títulos e valores mobiliários	CDI	10,86%	8,15%	5,43%
Posição em 31/12/2016 = R\$163.588 (*)		17.766	13.332	8.883

(\*) Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2016.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base 31 de dezembro de 2016, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (fonte: BACEN), do IPCA (fonte: BACEN) e da TR para o ano 2016 (cenário provável), foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração a incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data-base utilizada para os empréstimos, os financiamentos e as debêntures foi 31 de dezembro de 2016, projetando os índices para um ano e verificando a sua sensibilidade em cada cenário.

<u>Operação</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário provável</u>	<u>Cenário 2</u>	<u>Cenário 3</u>
Debêntures e CCBs Posição em 31/12/2016 = R\$206.837 (i)	IPCA	4,60% 9.515	5,75% 11.893	6,90% 14.272
CCBs Posição em 31/12/2016 = R\$215.744 (i)	CDI	10,86% 23.430	13,58% 29.298	16,29% 35.145
Conta Garantida Posição em 31/12/2016 = R\$49.963 (i)	CDI	10,86% 5.426	13,58% 6.785	16,29% 8.139
Financiamento à construção (SFH) Posição em 31/12/2016 = R\$586.574 (ii)	TR	1,50% 8.799	1,88% 11.028	2,25% 13.198
		<u>47.170</u>	<u>59.004</u>	<u>70.754</u>

(i) Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitos ao IPCA e debêntures sujeitas ao CDI) em 31 de dezembro de 2016.

(ii) Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2016.

## 27. COBERTURA DE SEGUROS

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices existentes em 31 de dezembro de 2016 são como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra e riscos cíveis	-	1.121.199
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	32.000	32.000
Seguro de responsabilidade civil - administradores	30.000	30.000

## 28. AVAIS, FIANÇAS E GARANTIAS

A Companhia prestou avais a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 31 de dezembro de 2016 é de R\$82.599

A Companhia ofereceu fianças bancárias a credores por aquisição de terrenos, cujo montante em 31 de dezembro de 2016 é de R\$68.732

As controladas da Companhia possuíam, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, operações de securitização em aberto com bancos, nos montantes de R\$7.911 e R\$562, respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2023, conforme descrito a seguir. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica "Empréstimos e financiamentos" (nota explicativa nº 12):

<u>Ano</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
2016	-	361
2017	6.139	104
2018	678	61
Após 2018	<u>1.094</u>	<u>36</u>
	<u>7.911</u>	<u>562</u>

## 29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

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

A tomada de decisão acompanha e monitora os negócios conforme acima.

## 30. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 - Resultado por Ação (IAS 33), aprovado pela Deliberação CVM nº 636, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

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

	Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(448.981)	237.551
Quantidade de ações em circulação (ex-tesouraria) média ponderada	<u>211.992</u>	<u>179.454</u>
Resultado básico por ação (em reais)	<u>(2,11791)</u>	<u>1,32374</u>

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

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

	Controladora	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(448.981)	237.551
Quantidade de ações (em circulação emitidas, ex-tesouraria)	211.992	179.454
Quantidade de ações (opções de compra não exercidas)	<u>501</u>	<u>1.025</u>
Total de ações	<u>212.493</u>	<u>180.479</u>
Resultado diluído por ação (em reais)	<u>(2,11292)</u>	<u>1,31623</u>

## 31. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM OS FLUXOS DE CAIXA

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 as seguintes transações não envolveram movimentação dos fluxos de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Juros capitalizados:				
Em investimentos	19.454	22.308	-	-
Em imóveis a comercializar	-	-	19.454	22.308
	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Permutas físicas:				
Em imóveis a comercializar	-	-	9.067	-
	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Dividendos:				
Em dividendos propostos	4.121	-	4.121	-

## 32. EVENTOS SUBSEQUENTES

### (a) Transação com parte relacionada

A Companhia celebrou em fevereiro e março de 2017 Instrumentos Particulares de Concessão de R\$30 e R\$20 milhões respectivamente ("Mútuos") concedidos pelo controlador e atualizados monetariamente conforme condições contratuais.

### (b) Aumento de capital

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 23 de março de 2017, aprovou, dentro do limite do capital autorizado, um aumento de capital social da Companhia no valor de até R\$ 150.000.000, com a emissão privada de até 57.692.307 novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de emissão por ação de R\$ 2,60, fixado nos termos do artigo 170, § 1º, III da Lei das S.A. com base na média das cotações de fechamento das ações de emissão da Companhia na bolsa de valores, ponderada pelo volume de ações negociadas, no período compreendido entre 07 de fevereiro de 2017, inclusive, e 22 de março de 2017, inclusive, com aplicação de um deságio de 20%, conforme facultado pela parte final do dispositivo legal.

## 33. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão destas demonstrações financeiras foi aprovada tanto pela Diretoria como pelo Conselho de Administração em 23 de março de 2017.