

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2013

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

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora e mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

Em 7 de junho de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando a assinatura de contrato para venda de participação majoritária de 70% da Alphaville Urbanismo ("AUSA") à Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., representada por Blackstone Real Estate Advisors L.P. e Pátria Investimentos Ltda., dando continuidade ao fato relevante divulgado em 10 de setembro de 2012 referente à análise de opções estratégicas para o negócio AUSA.

Em 3 de julho de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando a aquisição das ações remanescentes de AUSA, correspondentes a 20% do seu capital social, através da aquisição, pela controlada Tenda, da totalidade das ações da EVP Participações S.A., no montante de R\$366.662, dando continuidade ao fato relevante de 7 de junho de 2013.

Em 9 de dezembro de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando a conclusão da operação de venda acima mencionada. Todas as condições precedentes para a conclusão da operação foram cumpridas. A transação foi realizada com a venda de uma participação de 50% pela Companhia e 20% pela controlada Tenda. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia permanece com parcela remanescente de 30% de participação no capital de AUSA. Os recursos provenientes da transação totalizaram R\$1.545.183, sendo R\$1.254.521 através do pagamento do Fundo AE pela aquisição de ações e R\$290.662 recebidos por meio de dividendos distribuídos por AUSA.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas

Em 26 de fevereiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas--Continuação

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estavam sendo analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), em função de pedidos de alguns países, incluindo o Brasil. Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, o IFRIC está discutindo esse tópico em sua agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita está contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação as cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

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

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle. Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das seguintes empresas, respectivamente:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas--Continuação

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

	Participação %	
	2013	2012
Controladas Gafisa (*)	100	100
Construtora Tenda e controladas (Tenda) (*)	100	100
Alphaville Urbanismo e controladas (AUSA) (*) (a)	-	80
(*) Não incluem os empreendimentos controlados em conjunto, os quais, a partir de 1º de janeiro de 2013 passaram a ser contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18(R2) e 19(R2) (vide nota 3)		
(a) Conforme nota 1, a Companhia vendeu sua participação majoritária de AUSA. De acordo com o CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações das demonstrações de resultado em 31 de dezembro de 2012 foram reapresentadas e o resultado das operações descontinuadas é apresentado em montante único, de forma retrospectiva, na rubrica "Resultado líquido de operações descontinuadas". As informações comparativas de balanço patrimonial não foram reapresentadas, em linha com o CPC 31.		

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes sobre essas controladas e controladas em conjunto na Nota 9.

(i) Perda de controle

Conforme definido no parágrafo 25 do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, quando ocorre perda de controle, a Companhia:

- Desreconhece (baixa):
 - (i) Os ativos (incluindo qualquer ágio) e os passivos da controlada pelo seu valor contábil na data em que o controle for perdido; e
 - (ii) O valor contábil de quaisquer participações de não controladores na ex-controlada na data em que o controle for perdido (incluindo quaisquer componentes de outros resultados abrangentes atribuídos a elas).
- Reconhece:
 - (i) O valor justo da contrapartida recebida, se houver, proveniente de transação, evento ou circunstâncias que resultaram na perda de controle;
 - (ii) Qualquer investimento retido na ex-controlada, pelo seu valor justo na data em que o controle é perdido.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas--Continuação

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas.

2.1.3. Apresentação de informação por segmentos

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

(i) *Julgamentos*

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 a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem vida útil do ativo imobilizado, provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, provisão para multa de atrasos de obras, provisão para redução ao valor recuperável de ativos, impostos diferidos ativos, provisão para garantia, provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis e mensuração do custo orçado de empreendimentos e de instrumentos financeiros.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado, pelo menos, anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

O valor contábil de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas--Continuação*

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros--Continuação

O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 11.

b) Estoques de imóveis a comercializar

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

O custo dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, na construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão-de-obra própria e terceirizada e custos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

b) Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

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 ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos. O custo do terreno referente às unidades permutadas é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo este valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes-permuta.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação e de outras linhas de captações cujos recursos sejam utilizados para financiamento da construção e aquisição de terrenos são capitalizados durante a fase de desenvolvimento e construção, e são apropriados ao resultado na proporção das unidades vendidas.

A Companhia tem, por política, realizar anualmente testes para as unidades em construção e as unidades concluídas, comparando o custo unitário de construção com o valor de venda das unidades em estoque. As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

b) Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

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

c) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 19.3.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

d) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 17). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

e) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido em mercado ativo, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado.

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, taxa de juros, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

f) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

g) Impostos

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

h) Realização do imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

As receitas, e os custos relativos às unidades vendidas e não concluídas de incorporação imobiliária, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, e os seguintes procedimentos são adotados:

- (a) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.8);
 - É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim, determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*--Continuação

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) *Prestação de serviços de construção*

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

(iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de apartamentos ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. O valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da aquisição. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (b) descrito anteriormente.

(iv) ICPC 02 - Parágrafos 20 e 21

Em atendimento aos requerimentos do ICPC mencionado, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes".

2.2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia manteve instrumentos derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção. Os instrumentos derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo e os custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos são mensurados pelo valor justo e as alterações são contabilizadas no resultado. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui R\$183 na controladora e no consolidado (R\$10.568 na controladora e R\$19.667 no consolidado em 2012) registrado no ativo sob a rubrica "Instrumentos financeiros derivativos" referentes à operação de swap de juros descrita na Nota 21. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos financeiros*

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e outras contas a receber, empréstimos e outros recebíveis e instrumentos financeiros derivativos.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos Financeiros*--Continuação

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

(iii) *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

Empréstimos e financiamentos

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado*--Continuação

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

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.

Instrumento financeiro – apresentação líquida

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

(iv) *Instrumentos financeiros disponíveis para venda*

Para instrumentos financeiros classificados como disponíveis para venda, a Companhia avalia se há alguma evidência objetiva de que o investimento é recuperável a cada data do balanço. Após mensuração inicial, os ativos financeiros disponíveis para venda são mensurados a valor justo, com ganhos e perdas não realizados reconhecidos diretamente dentro dos outros resultados abrangentes, quando aplicável; com exceção das perdas por redução ao valor recuperável dos juros calculados utilizando o método de juros efetivos e dos ganhos ou perdas com variação cambial sobre ativos monetários que são reconhecidos diretamente no resultado do exercício.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

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

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "pro rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados e cauções, cujos valores de mercado são aproximados aos valores contábeis (Nota 4.2).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

São demonstrados ao custo, acrescidos de variação monetária e juros, líquidos de ajuste a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real.

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

O saldo no circulante é representado pelo fluxo financeiro das parcelas a receber em doze meses. O saldo remanescente é registrado no longo prazo, limitado ao valor registrado pelo andamento financeiro.

O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base em taxa de desconto que tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passa a incidir juros de 12% ao ano, acrescido de atualização monetária).

As taxas de desconto praticadas pela Companhia e suas controladas foram de 1,98% a 3,10% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (1,92% em 2012), líquida do INCC;

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado o método de percentagem completada ("POC").

Em atendimento às disposições do CPC 30 item 9, OCPC01 itens 33 e 34 e CPC 12 item 33, a Companhia, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresenta recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes até a entrega das chaves, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves". A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.20.

2.2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI")

A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento. Essa securitização é realizada mediante a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidos às instituições financeiras. Quando não apresenta qualquer direito de regresso, essa cessão é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial. Os recursos obtidos pela cessão, quando a mesma não possui direito de regresso, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de créditos", até a liquidação das cédulas pelos clientes.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI")--Continuação

Nesta situação, custo da operação é registrado na rubrica "despesas financeiras" na demonstração do resultado do exercício em que a operação é realizada.

As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial na rubrica de "títulos e valores mobiliários", ao seu valor de realização, que equivale ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não mantinha CRIs subordinados em seu balanço patrimonial.

2.2.7. Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios ("FIDC")

A Companhia consolida os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), nos quais possui cotas subordinadas, subscritas e integralizadas pela Companhia em recebíveis.

Ao consolidar o FIDC em suas demonstrações financeiras, a Companhia demonstra o saldo de recebíveis no grupo de contas a receber de clientes e o montante do patrimônio do FIDC é refletido como as demais contas a pagar, sendo eliminado nesse processo de consolidação o saldo das cotas subordinadas detidas pela Companhia. Os custos financeiros dessas operações são apropriados "pro rata temporis" e registrados na rubrica "despesas financeiras" na demonstração do resultado do exercício.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.8. Imóveis a comercializar

Os terrenos são inicialmente registrados ao seu valor de aquisição quando da lavratura da escritura do imóvel. O registro do terreno é efetuado na rubrica de "Adiantamento a fornecedores" quando não há escritura, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento das mesmas. A Companhia e suas controladas adquirem parte dos terrenos por intermédio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção; ou (b) repassar parcela das receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao seu valor justo na data de aquisição e a receita e custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (b)(iii). Subsequentemente, a remuneração sobre as obrigações com permuta é capitalizada ao custo dos terrenos permutados, líquido dos efeitos de ajuste a valor presente.

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

A Companhia capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e, aos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.8. Imóveis a comercializar--Continuação

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não será recuperável.

Os imóveis a comercializar são revisados anualmente, na data de encerramento do exercício, para avaliar a recuperação do valor contábil de cada unidade existente no empreendimento imobiliário, independente de ter ocorrido eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos que indiquem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de uma unidade existente no empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perdas é contabilizada.

2.2.9. Gastos com intermediação das vendas - comissões

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

2.2.10. Despesas pagas antecipadamente

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.11. Terrenos destinados à venda

Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade e não do empreendimento preliminarmente destinado. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o grupo de ativo ou de alienação estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.2.12. Investimentos em controladas

A Companhia detém o controle sobre uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. Os investimentos nas controladas são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual no passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações, efetua pagamentos em nome dessas sociedades ou efetua adiantamentos para futuro aumento de capital. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da controlada (Nota 9).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.13. Imobilizado

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

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

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

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*"). Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

2.2.14. Intangível

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.14. Intangível--Continuação

- (ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

Os ágios registrados em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, referem-se às aquisições antes da data de transição para o CPC/IFRS (01 de janeiro de 2009) e a Companhia optou por não retroagir as aquisições antes da data de transição, para ajustar os respectivos ágios.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment*") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem *impairment* por desvalorização do valor contábil. Em 31 de dezembro de 2013 não foi identificada a necessidade de constituição de provisão para a não realização do ágio.

2.2.15. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta

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

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao seu valor justo na data da aquisição e subsequentemente atualizadas com base em remuneração acordada entre as partes, são capitalizadas ao custo dos terrenos permutados, líquido dos efeitos de ajuste a valor presente.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício. Para o cálculo do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente, a Companhia adota o Regime Tributário de Transição (RTT), que permite expurgar os efeitos decorrentes das mudanças promovidas pelas Leis nº 11.638/2007 e 11.941/2009, da base de cálculo desses tributos.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido--Continuação

(i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*--Continuação

Conforme facultado pela legislação tributária, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", adotando o "patrimônio de afetação", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido--Continuação

(ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*--Continuação

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

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes, e por esse motivo não são contabilizados tributos diferidos.

2.2.17. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.18. Plano de opção de compra de ações

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

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

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação. Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.19. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.20. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

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

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

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

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

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 12).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.21. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia. Adicionalmente, os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários, são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 13).

2.2.22. Custos de empréstimos

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

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

2.2.23. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

(i) *Provisão para demandas judiciais*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração.

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2013 e 2012 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas no balanço patrimonial da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

(ii) Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas acima de 90 dias, nas diversas categorias das obras: obras sem atraso, obras atrasadas (dentro do prazo de carência), obras atrasadas (fora do prazo de carência) e obras entregues. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2).

(iii) Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos a pagar aos clientes para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, conforme respectiva cláusula contratual.

(iv) Provisão para garantia

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

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

A Administração revisa, no mínimo anualmente, na data do encerramento do balanço, o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O ágio e os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, por meio da comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

2.2.24. Impostos sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.

O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.24. Impostos sobre vendas--Continuação

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

2.2.25. Demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 641, de 07 de outubro de 2010 que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, emitido pelo CPC.

Certos acordos de dívida exigem que a Companhia mantenha títulos e valores mobiliários como garantia para os saldos em aberto. Tais aplicações são vinculadas enquanto mantidas em garantia. A Companhia contabiliza as aplicações e resgates de tais aplicações como atividades de investimentos na demonstração de fluxos de caixa.

2.2.26. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.27. Juros sobre o capital próprio e dividendos

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

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio estão demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido pelo montante bruto.

2.2.28. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro líquido (prejuízo) disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em aberto durante o período.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

2.2.29. Demonstração do resultado abrangente

Para atender às disposições societárias (CPC 26 (R1)), a Companhia apresentou a demonstração do resultado abrangente em suas demonstrações financeiras. A Companhia não possui outros resultados abrangentes, além do resultado do exercício.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.30. Combinação de negócios

As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia realizou duas operações de combinação de negócio, conforme abaixo:

- (i) Em 27 de fevereiro de 2013, referente à SPE Parque Ecoville, conforme detalhado na nota 9.1 (i);
- (ii) Em 12 de setembro de 2013, referente aos empreendimentos Manhattan Square Empreendimentos Imobiliários Comercial 02 e Manhattan Square Empreendimentos Imobiliários Residencial 02, conforme detalhado na nota 9.1 (ii).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.31. Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável.

Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.

O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por impairment é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

Os ativos e passivos do grupo de ativos descontinuados são apresentados em linhas únicas no ativo e no passivo. O resultado das operações descontinuadas é apresentado em montante único na demonstração do resultado, contemplando o resultado total após o imposto de renda destas operações menos qualquer perda relacionada à impairment. Os fluxos de caixa líquidos atribuíveis às atividades operacionais, de investimento e de financiamento das operações descontinuadas são apresentados na nota 8.2.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.31. Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas—Continuação

Conforme nota 1, em 9 de dezembro de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando a conclusão da operação de venda de participação majoritária de 70% da AUSA, conforme detalhado na nota 8.2.

Conforme requerido pelo CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações das demonstrações de resultado em 31 de dezembro de 2012 foram reapresentadas e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados na nota 3.1.

2.2.32. Ágio de vida útil indefinida

Conforme nota 1, em 3 de julho de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando que a aquisição das ações remanescentes da AUSA, correspondentes a 20% do seu capital social, foi concluída, através da aquisição, pela controlada Tenda, da totalidade das ações da EVP Participações S.A., sociedade holding com as referidas ações remanescentes pelo valor total de R\$366.662, finalizando o processo de arbitragem.

Em decorrência desta transação, foi registrado um ágio, representado por *goodwill*, no montante de R\$252.449. Com a divulgação do fato relevante em 9 de dezembro de 2013 informando a conclusão da operação de venda da ex-controlada AUSA, este ágio constituiu o custo do investimento na mensuração do ganho na controlada Tenda (Nota 8.2).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2013 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015

3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC, aplicáveis às suas operações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2013.

Os pronunciamentos (novos ou revisados) e as interpretações listados a seguir, que foram emitidos pelo CPC e deliberados pela CVM, possuem aplicação obrigatória para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013. São eles:

- CPC 18 (R2) – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto – Deliberação CVM nº 696 de 13 de dezembro de 2012;
- CPC 19 (R2) – Negócios em conjunto – Deliberação CVM nº 694 de 23 de novembro de 2012;
- CPC 33 (R1) – Benefícios a empregados – Deliberação CVM nº 695 de 13 de dezembro de 2012;
- CPC 36 (R3) – Demonstrações consolidadas – Deliberação CVM nº 698 de 20 de dezembro de 2012;
- CPC 44 – Demonstrações combinadas – Deliberação CVM nº 708 de 2 de maio de 2013;
- CPC 45 – Divulgação de participações em outras entidades – Deliberação CVM nº 697 de 13 de dezembro de 2012;
- CPC 46 – Mensuração do valor justo – Deliberação CVM nº 699 de 20 de dezembro de 2012; e
- OCPC 06 – Apresentação de Informações Financeiras Pro Forma – Deliberação CVM nº 709 de 2 de maio de 2013.

Dos pronunciamentos listados acima, os únicos que impactaram a Companhia foram os CPC 19(R2), por consequência o CPC 18(R2) e o CPC 36(R3). Estes pronunciamentos determinam que as controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição do controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixar de existir, exceto os empreendimentos controlados em conjunto com outras entidades (joint venture), os quais devem ser avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2013 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015-- Continuação

3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013--Continuação

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo exercício de divulgação que as da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes com as políticas adotadas pela controladora. Para a consolidação os seguintes critérios são adotados:

- (i) eliminação dos investimentos em empresas controladas, bem como os resultados das equivalências patrimoniais das mesmas;
- (ii) os lucros provenientes de operações realizadas entre as empresas consolidadas, assim como os correspondentes saldos de ativos e passivos são igualmente eliminados; e
- (iii) o valor da participação dos acionistas minoritários é calculado e demonstrado separadamente.

Os seguintes empreendimentos controlados em conjunto, que até 31 de dezembro de 2012 eram contabilizados nas demonstrações consolidadas pelo método da consolidação proporcional, passaram a ser contabilizadas com base no método de equivalência patrimonial, a partir de 1º de janeiro de 2013, bem como os períodos correspondentes apresentados nessas demonstrações financeiras.

Investidas	% - Participação	
	2013	2012
Gafisa SPE 48 S.A. (**)	80%	80%
Sítio Jatiuca Emp Im.SPE Ltda.	50%	50%
GAFISA SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	50%	50%
Gafisa SPE 47 Emp. Imob. Ltda. (**)	80%	80%
Gafisa SPE 85 Emp. Imob. Ltda. (**)	80%	80%
Gafisa SPE 71 Emp. Imob. Ltda. (**)	80%	80%
Manhattan Square Emp. Imob. Coml. 1 SPE Ltda.	50%	50%
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial. 1 SPE Ltda.	50%	50%
Jardim da Barra	50%	50%
Gafisa SPE 65 Emp. Imob. Ltda. (**)	80%	80%
Costa Maggiore Emp. Imob. Ltda	50%	50%
Gafisa SPE 73 Emp. Imob. Ltda. (**)	80%	80%
Gafisa SPE 46 Emp. Imob. Ltda.	60%	60%
Dubai Residencial Emp. Imob. Ltda.	50%	50%
Gafisa SPE 113 Emp. Imob. Ltda.	60%	60%
Grand Park-Parque das Árvores Em. Im. Ltda	50%	50%
O Bosque Empr. Imob. Ltda.	60%	60%
Grand Park - Parque das Águas Emp Im Ltda.	50%	50%
Outras (*)	Diversos	Diversos

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R\$5.000.

(**) Na adoção do CPC 18(R2) - Investimentos em Coligada, em Controlada e Empreendimentos controlados em Conjunto, conforme análise dos atos societários e históricos de decisões, a Companhia identificou que não possui o controle destas empresas, sendo aplicado o método de equivalência patrimonial.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2013 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015-- Continuação

3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013--Continuação

Para fins de comparabilidade, os saldos correspondentes de 31 de dezembro de 2012 e o saldo de abertura em 1º de janeiro de 2012 foram ajustados considerando a referida mudança de prática contábil. Conforme requerido pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros, os efeitos retrospectivos da adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3) são demonstrados conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados em 31/12/2012	Impacto da adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3) (a)	Saldos após adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)	Saldos originalmente apresentados em 31/12/2012	Impacto da adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)	Saldos após adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)
Balanco patrimonial						
Ativo circulante	2.193.251	-	2.193.251	7.218.690	(812.650)	6.406.040
Ativo não circulante	638.005	-	638.005	1.575.371	(191.886)	1.383.485
Investimentos	3.547.195	(9.059)	3.538.136	-	646.812	646.812
Imobilizado e intangível	56.755	-	56.755	276.933	(701)	276.232
Total do ativo	6.435.206	(9.059)	6.426.147	9.070.994	(358.425)	8.712.569
Passivo circulante	1.710.192	-	1.710.192	2.879.590	(238.306)	2.641.284
Passivo não circulante	2.180.510	-	2.180.510	3.499.037	(113.581)	3.385.456
Total do passivo	3.890.702	-	3.890.702	6.378.627	(351.887)	6.026.740
Patrimônio líquido	2.544.504	(9.059)	2.535.445	2.692.367	(6.538)	2.685.829
Total passivo e do patrimônio líquido	6.435.206	(9.059)	6.426.147	9.070.994	(358.425)	8.712.569

	Controladora			Consolidado				
	Saldos originalmente apresentados em 31/12/2012	Impacto da adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3) (a)	Impacto da adoção do CPC 31 (nota 2.2.31)	Saldos após adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)	Saldos originalmente apresentados em 31/12/2012	Impacto da adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)	Impacto da adoção do CPC 31 (nota 2.2.31)	Saldos após adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)
Demonstração do resultado								
Receita operacional líquida	1.202.980	-	-	1.202.980	3.953.282	(363.014)	(785.182)	2.805.086
Custos operacionais	(906.310)	-	-	(906.310)	(2.941.025)	287.150	377.071	(2.276.804)
(Despesas) / receitas operacionais	(327.582)	-	-	(327.582)	(840.452)	13.535	161.710	(665.207)
Resultado de equivalência patrimonial	75.711	(2.539)	(97.421)	(24.249)	-	63.335	(7.732)	55.603
Resultado financeiro	(172.116)	-	-	(172.116)	(206.940)	(8.911)	35.588	(180.263)
Imposto de renda e contribuição social	2.813	-	-	2.813	(41.228)	6.589	14.417	(20.222)
Acionistas não controladores	-	-	-	-	(48.141)	(1.223)	-	(49.364)
Resultado de operação descontinuada	-	-	97.421	97.421	-	-	204.128	204.128
Lucro líquido do exercício	(124.504)	(2.539)	-	(127.043)	(124.504)	(2.539)	-	(127.043)

Fluxo de caixa								
Atividades operacionais	556.274	(5.640)	-	550.634	650.945	(33.208)	(232.867)	384.870
Atividades de financiamento	(266.411)	5.640	-	(260.771)	161.488	10.336	(9.744)	162.080
Atividades de investimento	(226.253)	-	-	(226.253)	(322.894)	(104.014)	242.611	(184.297)

Demonstração do valor adicionado								
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	369.680	92.258	-	461.938	1.020.761	(557.005)	364.329	828.085
Valor adicionado recebido em transferência	94.005	(99.961)	-	(5.956)	80.629	5.752	25.041	111.422
Valor adicionado total a distribuir	463.685	(7.703)	-	455.982	1.101.390	(551.253)	389.370	939.507

(a) Montante referente aos encargos financeiros capitalizados de empreendimentos controlados em conjunto, os quais passaram a ser contabilizados com base no método de equivalência patrimonial.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2013 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015-- Continuação

3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013--Continuação

Conciliação do balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2012

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados em 01/01/2012	Impacto da adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3) (a)	Saldos após adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)	Saldos originalmente apresentados em 01/01/2012	Impacto da adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)	Saldos após adoção dos CPCs 18(R2), 19(R2) e 36(R3)
Balanço patrimonial						
Ativo circulante	2.275.354	-	2.275.354	7.314.358	(790.798)	6.523.560
Ativo não circulante	730.559	-	730.559	1.909.989	(177.932)	1.732.057
Investimentos	3.616.333	(6.520)	3.609.813	-	629.323	629.323
Imobilizado e intangível	43.043	-	43.043	282.277	(2.434)	279.843
Total do ativo	6.665.289	(6.520)	6.658.769	9.506.624	(341.841)	9.164.783
Passivo circulante	2.877.234	-	2.877.234	4.815.939	(140.690)	4.675.249
Passivo não circulante	1.139.582	-	1.139.582	1.943.591	(197.633)	1.745.958
Total do passivo	4.016.816	-	4.016.816	6.759.530	(338.323)	6.421.207
Patrimônio líquido	2.648.473	(6.520)	2.641.953	2.747.094	(3.518)	2.743.576
Total passivo e do patrimônio líquido	6.665.289	(6.520)	6.658.769	9.506.624	(341.841)	9.164.783

(a) Montante referente aos encargos financeiros capitalizados de empreendimentos controlados em conjunto, os quais passaram a ser contabilizados com base no método de equivalência patrimonial.

As notas explicativas relacionadas aos valores correspondentes que estão sendo reapresentadas, estão identificadas como "reapresentado".

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgados pela Companhia.

3.2. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações aplicáveis para exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015

- IFRIC 21 - "Taxas", emitido em maio de 2013. A interpretação IFRIC 21 esclarece quando uma entidade deve reconhecer uma obrigação de pagar taxas de acordo com a legislação. A obrigação somente deve ser reconhecida quando o evento que gera a obrigação ocorre. Essa interpretação é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2014.
- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010 e substitui trechos do IAS 39 relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2013 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015--Continuação

3.2. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações aplicáveis para exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014 e 2015--Continuação

O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39. A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto do IFRS 9.

Tais normas emitidas ainda não estão vigentes no exercício de 2013. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida no Brasil pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor e que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
	(reapresentado)			(reapresentado)		
Caixa e bancos	11.940	30.546	31.116	121.222	219.453	43.786
Operações compromissadas (a)	27.092	65.290	1.110	93.972	368.503	25.762
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 21.i.d e 21.ii.a)	39.032	95.836	32.226	215.194	587.956	69.548

(a) As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra garantida do título por parte do emissor, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, e prazos predeterminados, lastreados por títulos privados ou públicos dependendo da disponibilidade do banco e são registradas na CETIP.

Em 31 de dezembro de 2013, as operações compromissadas incluem juros auferidos variando de 75% a 101,8% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (de 75% a 102,5% do CDI em 2012). Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como sendo de primeira linha.

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
	(reapresentado)			(reapresentado)		
Fundos de renda fixa (a)	587.878	-	-	706.481	1.190	2.686
Títulos do governo (LFT) (a)	116.888	-	-	140.210	-	-
Operações compromissadas (a)	328.169	-	-	393.648	-	-
Certificado de depósitos bancários (b)	113.611	258.164	6.187	291.871	586.276	411.333
Aplicações financeiras caucionadas (c)	74.305	21.005	56.139	105.380	95.887	59.106
Aplicações financeiras restritas (d)	20.175	22.697	17.837	171.367	290.608	304.820
Outros	-	5.838	10.799	12	5.838	10.858
Total títulos e valores mobiliários (Nota 21.ii.a)	1.241.026	307.704	90.962	1.808.969	979.799	788.803

(a) Em dezembro de 2013, foi constituída uma estrutura de Fundos de Investimentos exclusivos com objetivo de rentabilizar os recursos acima de variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os fundos possuem mandatos de riscos que são acompanhados periodicamente e respeitam as políticas internas de investimentos vigente.

(b) Em 31 de dezembro de 2013, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 70% a 109% (de 70% até 104% em 2012) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os CDBs têm rendimento médio superior ao rendimento das compromissadas, porém a Companhia efetua operações de curto prazo (inferior a 20 dias úteis) por meio de operações compromissadas levando em consideração a isenção de IOF, o que não ocorre no caso dos CDBs.

(c) As aplicações financeiras caucionadas são realizadas por meio de fundo de renda fixa, com valorização de suas cotas através de aplicação dos recursos exclusivamente em títulos públicos federais, indexados a taxas pré-fixadas, ou índices de preços e são caucionadas como parte da garantia de emissões da Companhia. Estes valores são liberados periodicamente quando apurado excedente de garantia na emissão e/ou conforme definição da escritura. Maiores informações são apresentadas nas notas 13 e 17(b).

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
Cientes de incorporação e venda de imóveis (i)	1.205.137	(reapresentado) 1.068.562	1.575.022	2.356.976	(reapresentado) 3.638.711	4.713.623
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos (i)	(7.040)	(17.029)	(5.585)	(179.372)	(260.494)	(515.989)
(-) Ajuste a valor presente	(10.188)	(9.590)	(19.080)	(14.484)	(89.095)	(119.783)
Cientes de serviços e construção e outros	28.993	22.073	32.175	60.548	24.822	56.462
	1.216.902	1.064.016	1.582.532	2.223.668	3.313.944	4.134.313
Circulante	1.034.833	826.531	1.412.866	1.909.877	2.493.170	3.337.157
Não circulante	182.069	237.485	169.666	313.791	820.774	797.156

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

Vencimento	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
2012	-	(reapresentado) -	1.437.531	-	(reapresentado) -	3.972.929
2013	-	853.150	72.893	-	2.842.759	475.518
2014	1.052.062	109.962	49.829	2.103.733	350.615	81.958
2015	95.610	70.853	11.130	183.140	223.494	59.435
2016	43.011	15.092	9.326	61.963	75.692	43.826
2017 em diante	43.447	41.578	26.488	68.688	170.973	136.419
	1.234.130	1.090.635	1.607.197	2.417.524	3.663.533	4.770.085
(-) Ajuste a valor presente	(10.188)	(9.590)	(19.080)	(14.484)	(89.095)	(119.783)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(7.040)	(17.029)	(5.585)	(179.372)	(260.494)	(515.989)
	1.216.902	1.064.016	1.582.532	2.223.668	3.313.944	4.134.313

- (i) O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b).

Os saldos de adiantamentos de clientes (incorporação e serviços), superiores ao montante de receita reconhecida no período, em 31 de dezembro de 2013, montam na controladora a R\$39.868 (R\$22.895 em 2012) e no consolidado a R\$48.220 (R\$132.789 em 2012), sem efeito do ajuste a valor presente, e encontra-se classificado na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 18).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, de forma geral, é atualizado por juros de 12% ao ano mais variação do IGP-M, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção". Os montantes reconhecidos de juros, na controladora e no consolidado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 totalizaram, R\$20.672 (R\$36.357 em 2012), e R\$31.419 (R\$52.184 em 2012), respectivamente.

Os saldos das provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos, no montante líquido de contas a receber e imóveis a comercializar de R\$7.040 (R\$17.029 em 2012), na controladora, e R\$72.200 (R\$80.095 em 2012) no consolidado, em 31 de dezembro de 2013 e 2012, são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumariada a seguir:

	Controladora	
	2013	2012
Saldo em 31 de dezembro	(17.029)	(5.585)
Adições (Nota 23)	(10.758)	(34.071)
Baixas (Nota 23)	20.747	22.627
Saldo em 31 de dezembro	(7.040)	(17.029)

	Consolidado		
	Contas a receber	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(515.989)	394.830	(121.159)
Baixas	255.495	(214.431)	41.064
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(260.494)	180.399	(80.095)
Adições	(24.113)	14.895	(9.218)
Baixas	105.235	(88.122)	17.113
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(179.372)	107.172	(72.200)

O valor total da reversão do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$598 (R\$9.490 em 2012), na controladora, e R\$1.214 (R\$26.495 em 2012) no consolidado.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 1,98 a 3,10% para o exercício de 2013 (1,92% em 2012), líquida do INCC.

- (ii) A Companhia celebrou em 26 de junho de 2009, operação de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), a qual consiste em uma cessão de carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais originários da Gafisa e suas subsidiárias. A Companhia cedeu sua carteira de recebíveis no montante de R\$89.102 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$69.315, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 o saldo remanescente da operação é de R\$12.295 (R\$14.666 em 2012) (Nota 14).
- (iii) A Companhia e suas controladas celebraram em 27 de junho de 2011, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI). O presente contrato de cessão tem por objeto a cessão definitiva, pelo cedente ao cessionário. A cessão refere-se a uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta a R\$203.915 (R\$185.210 - participação Gafisa) em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$171.694 (R\$155.889 - participação Gafisa), classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios" (Nota 14). Em 31 de dezembro de 2013, o saldo dessa operação é de R\$13.407 (R\$24.362 em 2012) na controladora e R\$17.146 (R\$40.376 em 2012) no consolidado (Nota 14).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

- (iv) A Companhia e suas controladas celebraram em 29 de setembro de 2011, o instrumento particular de cessão de créditos imobiliários e outras avenças. O instrumento tinha por objeto a cessão, pela cedente ("Companhia") à cessionária da carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias, compreendendo o fluxo financeiro da carteira (prestações, encargos e parcelas de chaves). O valor da cessão dos créditos imobiliários em 29 de setembro de 2011 pagos pela cessionária monta a R\$238.356 (R\$221.376 - participação Gafisa). O valor da cessão foi liquidado pela Cessionária mediante compensação com saldo devedor do SFH do próprio banco. Em 06 de julho de 2012, o saldo remanescente foi parcialmente liquidado por meio da entrega do saldo de Certificado de Depósito Bancário (CDB) caucionado em favor do cessionário. No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia liquidou o saldo dessa operação na sua totalidade (R\$8.729 em 2012, na controladora e no consolidado) (Nota 14).
- (v) A Companhia e suas controladas celebraram em 22 de dezembro de 2011, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI). O referido contrato de cessão tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta a R\$72.384 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$60.097, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2013, o saldo dessa operação é de R\$10.991 (R\$11.590 em 2012) na controladora e R\$13.686 (R\$16.864 em 2012) no consolidado (Nota 14).
- (vi) A Companhia e suas controladas celebraram em 9 de maio de 2012, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar, originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta R\$64.887 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$45.225, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios" e pela subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) Subordinado, pelo valor unitário de R\$1.809. No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia liquidou o saldo dessa operação na sua totalidade, e como consequência foi amortizada a totalidade do saldo da cota subordinada do CRI a esta atrelado (R\$11.179 na controladora e R\$22.818 no consolidado em 2012) (Nota 14).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

- (vii) A Companhia e suas controladas celebraram em 6 de julho de 2012, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI). O referido contrato de cessão tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta a R\$18.207 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$11.489 (participação Gafisa), classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2013, o saldo dessa operação é de R\$2.578 (R\$7.561 em 2012) na controladora e no consolidado (Nota 14).
- (viii) A afiliada Alphaville e suas subsidiárias celebraram, em 14 de novembro de 2012, um contrato de Cessão de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar, originários da afiliada e suas controladas e controladas em conjunto com a Companhia. A carteira bruta cedida de recebíveis totaliza R\$134.609 no consolidado (participação AUSA) e em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$110.689 no consolidado (participação AUSA), classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2013, o saldo, relativo a controladas, é de R\$10.639 no consolidado (R\$113.462 em 2012) (Nota 14).
- (ix) A Companhia celebrou, em 27 de dezembro de 2012, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais e comerciais a performar, originários da Gafisa. A carteira cedida de recebíveis monta R\$ 72.021 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$ 61.647, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2013, o saldo dessa operação é de R\$35.831 (R\$62.235 em 2012) na controladora e no consolidado (Nota 14).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

- (x) A Companhia celebrou, em 29 de novembro de 2013, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais e comerciais performados e a performar, originários da Gafisa e suas controladas. A carteira cedida de recebíveis monta R\$23.753 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$18.861, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2013, o saldo dessa operação é de R\$5.675 na controladora e R\$17.154 no consolidado (Nota 14).
- (xi) Em 28 de maio de 2013, a Companhia liquidou as obrigações do Gafisa FIDC (Nota 16). A Companhia possuía obrigações de constituição de garantias em favor do cessionário o qual foram mantidas junto ao sucessor do Gafisa FIDC. Até o integral cumprimento desta, estes valores estarão classificados em conta específica do passivo circulante e não circulante. Em 31 de dezembro de 2013 o saldo na controladora é de R\$5.337 e no consolidado de R\$6.381 (Nota 14).

Para os itens (ii) a (ix) acima, a Companhia foi contratada para exercer, dentre outras funções, a conciliação dos recebimentos dos créditos, lastro da cessão, a cobrança dos inadimplentes, dentre outros, segundo os critérios de cada investidor, sendo remunerada por estes serviços.

Quando aplicável, a diferença entre o valor nominal da carteira de recebíveis e o valor descontado ao seu valor presente foi registrado no resultado do exercício em que a operação foi realizada na rubrica "Desconto com Operação de Securitização" no grupo de despesas financeiras.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
			(reapresentado)			(reapresentado)
Terrenos	720.448	665.100	582.952	1.077.762	899.177	1.094.431
(-) Ajuste a valor presente	(1.268)	(919)	(3.633)	(883)	(1.976)	(8.197)
Imóveis em construção	327.343	175.610	305.162	630.407	751.738	923.205
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos - Nota 5(i)	-	-	-	107.172	180.399	394.830
Unidades concluídas	74.907	85.843	32.609	291.232	344.749	109.154
(-) Provisão para a realização de imóveis a comercializar	(3.298)	-	(6.643)	(11.276)	(7.663)	(50.049)
	1.118.132	925.634	910.447	2.094.414	2.166.424	2.463.374
Circulante	780.867	730.869	504.489	1.442.019	1.892.390	1.762.223
Não circulante	337.265	194.765	405.958	652.395	274.034	701.151

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

6. Imóveis a comercializar--Continuação

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a movimentação da provisão para realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	(6.643)	(50.049)
Adições	-	(4.018)
Baixas	6.643	18.315
Transferência entre terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	-	28.089
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	-	(7.663)
Adições	(3.298)	(23.758)
Baixas	-	11.009
Transferência entre terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	-	9.136
Saldo em 31 de dezembro de 2013	(3.298)	(11.276)

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2013, o saldo líquido de terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$165.703 (R\$150.396 em 2012) na controladora, e R\$178.100 (R\$187.041 em 2012) no consolidado (Nota 18).

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$142.860 (R\$ 135.582 em 2012) na controladora, e R\$214.298 (R\$239.327 em 2012) no consolidado.

O ajuste a valor presente no saldo de imóveis a comercializar refere-se à parcela da contrapartida do ajuste a valor presente das obrigações por compra de imóveis sem efeito no resultado do exercício (Nota 18). O valor total da reversão do ajuste a valor presente reconhecido nos custos de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$(50) (R\$(796) em 2012) na controladora e R\$(1.137) (R\$(415) em 2012) no consolidado.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

7. Demais contas a receber

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
Adiantamentos a fornecedores	2.544	(reapresentado) 931	1.080	5.266	(reapresentado) 4.262	7.021
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	23.679	26.804	13.417	70.054	76.241	95.940
Depósito judicial (Nota 17)	95.343	101.456	85.702	127.405	130.371	109.411
Outros	78	7.016	2	5.986	29.844	5.360
	121.644	136.207	100.201	208.711	240.718	217.732
Circulante	15.749	16.259	4.332	71.083	77.573	83.078
Não circulante	105.895	119.948	95.869	137.628	163.145	134.654

8. Ativo não circulante mantido para venda

8.1 Terrenos destinados à venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios aprovado para o ano de 2014. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil dos referidos terrenos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de “impairment”, é distribuído, conforme segue:

	Consolidado		
	Custo	Provisão para “impairment”	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2011 (reapresentado)	135.195	(42.007)	93.188
Transferência de imóveis a comercializar (Nota 6)	108.074	(28.089)	79.985
Reversão / baixas	(57.806)	23.992	(33.814)
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	185.463	(46.104)	139.359
Transferência entre imóveis a comercializar (Nota 6)	14.715	(9.136)	5.579
Reversão / baixas	(28.068)	(2.023)	(30.091)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	172.110	(57.263)	114.847
Gafisa e SPEs	14.999	(7.935)	7.064
Tenda e SPEs	157.111	(49.328)	107.783

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

8. Ativo não circulante mantido para venda--Continuação

8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

Conforme nota 1, em 9 de dezembro de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando a conclusão da operação de venda de participação de 70% de AUSA. Em decorrência desta transação, foi apurado um resultado de R\$553.745 na controladora e R\$631.122 no consolidado, registrados na rubrica de resultado de operações descontinuadas, conforme demonstrado abaixo:

	Controladora	Consolidado
Montante recebido	896.077	1.254.521
(-) Baixa investimentos	(227.205)	(318.086)
(-) Baixa ágio	(127.380)	(379.829)
(-) Custo da operação	(16.336)	(16.336)
	525.156	540.270
Resultado equivalência	104.701	166.964
Despesas com impostos	(76.112)	(76.112)
	553.745	631.122

Em atendimento ao parágrafo 38 do CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia apresenta abaixo as principais linhas de demonstração de resultado e fluxo de caixa de AUSA:

Demonstração do resultado	2013(a)	2012	Fluxo de caixa	2013(a)	2012
		(reapresentado)			(reapresentado)
Receita operacional líquida	810.397	785.182	Atividades operacionais	(197.093)	63.010
Custos operacionais	(429.066)	(377.071)	Atividades de investimento	66.664	(52.455)
Despesas operacionais, líquidas	(137.920)	(159.448)	Atividades de financiamento	(1.350)	119.359
Depreciações e amortizações	(2.918)	(2.262)			
Resultado de equivalência patrimonial	3.445	7.732			
Resultado financeiro	(27.258)	(35.588)			
Imposto de renda e contribuição social	(21.783)	(14.417)			
	194.897	204.128			
Acionistas não controladores	(18.459)	(7.543)			
Lucro do exercício	176.438	196.585			

(a) Saldo referente ao período findo em 9 de dezembro de 2013, data de conclusão da alienação da participação majoritária de AUSA.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em participações societárias

(i) Participações societárias

(a) Informações de controladas e controladas em conjunto

Investidas diretas	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
				2013	2012	2013	2012	Investimentos		Equivalência patrimonial	
								2013	2012	2013	2012
(reapresentado)											
Construtora Tenda S.A.	100%	100%	2.411.798	1.283.829	1.127.969	1.845.739	(90.926)	(123.601)	1.127.969	1.845.739	-
Alphaville Urbanismo S/A	10%	60%	1.853.605	1.395.917	454.054	533.218	176.021	157.268	45.405	319.931	136.216
Sherlis	100%	100%	358.394	90.979	267.415	104.144	211.489	38.967	267.340	104.144	(75)
Gafisa Spe 89 Ltda.	100%	100%	80.853	3.197	77.656	67.668	23.388	21.605	77.656	67.668	-
Gafisa Spe 51 Ltda.	100%	100%	64.616	7.239	57.377	52.351	(399)	(6.676)	57.377	52.351	-
Parque Ecoville Spe 29	100%	50%	127.256	87.248	40.008	32.292	8.101	10.461	40.008	16.146	-
Gafisa Spe 48 Ltda. (a)	80%	80%	73.011	4.359	68.652	68.687	(35)	13.967	54.922	54.950	16.146
Gafisa Spe 72 Ltda.	100%	100%	49.602	8.006	41.596	45.868	(4.272)	2.564	41.596	45.868	54.922
Gafisa Spe-116 Empr Imob (a)	50%	50%	84.163	2.088	82.075	64.030	8.939	5	41.038	32.015	32.015
Edsp 88 - Cipeisa Holding	100%	100%	39.895	12	39.883	46.479	(6.596)	(1.171)	39.883	46.479	-
Sitio Jatiuca (a)	50%	50%	69.962	5.927	64.035	69.989	(5.951)	10.083	32.018	34.995	32.018
Citta Ville	50%	50%	60.880	4.994	55.886	17.098	2.365	(3.493)	27.943	17.098	-
Gafisa Spe 41 Ltda.	100%	100%	28.310	1.953	26.357	26.858	(502)	(5.646)	26.357	26.858	-
Gafisa Spe 50 Ltda.	100%	100%	26.599	762	25.837	26.283	(446)	(377)	25.837	26.283	-
Gafisa Spe-110 Empr Imob	100%	100%	58.909	33.164	25.745	15.457	10.288	3.987	25.745	15.457	-
Gafisa Spe 31 Ltda.	100%	100%	25.794	300	25.494	26.014	(520)	(861)	25.494	26.014	-
Gafisa Spe 47 Ltda. (a)	80%	80%	31.274	(1)	31.275	31.151	(1)	(387)	25.020	24.921	25.020
Parque Anvores (a)	50%	50%	44.798	6.808	37.990	13.871	9.749	(14.321)	24.550	6.936	24.550
Manhattan Comercial 01 (a)	50%	50%	67.186	25.566	41.630	29.501	4.337	188	20.815	14.751	20.815
Gafisa Spe 32 Ltda.	100%	100%	19.103	1.033	18.070	18.043	27	(1.386)	18.070	18.043	-
Gafisa Spe 30 Ltda.	100%	100%	17.600	1.567	16.033	16.243	(210)	(2.357)	16.033	16.243	-
Gafisa Spe 71 Ltda. (a)	80%	80%	21.034	1.417	19.617	18.908	709	49	15.694	15.126	15.694
Varandas (a)	50%	50%	105.756	79.774	25.982	6.136	2.341	2.664	12.991	3.068	12.991
Apoena	100%	80%	14.150	1.209	12.941	13.253	1.198	6.095	12.941	10.602	-
Dubai Residencial (a)	50%	50%	21.319	1.919	19.400	19.578	10.985	(1.623)	12.895	9.789	12.895
Fit 13 Spe Empr Imobiliários Ltda. (a)	50%	50%	37.711	6.504	31.207	47.958	15.386	37.924	12.203	26.939	-
Parque Aguas (a)	50%	50%	20.722	3.534	17.188	7.004	3.671	(1.155)	11.640	3.502	11.640
Alta Vistta (a)	50%	50%	24.024	1.081	22.943	22.124	819	1.326	11.472	11.062	11.472
Gafisa Spe 65 Ltda. (a)	80%	80%	16.213	2.382	13.831	14.214	(383)	2.075	11.065	11.371	11.065
Gafisa Spe 73 Ltda. (a).	80%	80%	13.525	136	13.389	12.668	8	(2.968)	10.711	10.134	10.711
Gafisa Spe-111 Empr Imob	100%	100%	34.509	23.948	10.561	4.556	6.005	658	10.561	4.556	-
Gafisa Spe-123 Empr Imob	100%	100%	45.340	34.878	10.462	5.953	4.508	8.525	10.462	5.953	-
Costa Maggiore (a)	50%	50%	17.131	1.668	15.463	19.426	3.789	2.189	10.307	10.379	10.307
Gafisa Spe-119 Empr Imob	100%	100%	30.237	20.074	10.163	5.043	5.120	(3.129)	10.163	5.043	-
Gafisa Spe 46 Ltda. (a)	60%	60%	18.551	2.160	16.391	16.585	(194)	294	9.835	9.951	9.835
Gafisa Spe-113 Empr Imob (a)	60%	60%	47.942	32.294	15.648	15.795	(3.559)	10.217	9.389	9.477	9.389
Gafisa Spe 38 Ltda.	100%	100%	8.332	442	7.890	7.850	40	(1.574)	7.890	7.850	-
Gafisa Spe 36 Ltda.	100%	100%	8.269	578	7.691	6.605	1.087	(2.315)	7.691	6.605	-
Gafisa Spe 37 Ltda.	100%	100%	7.629	818	6.811	6.647	164	2.601	6.811	6.647	-
Aram	100%	80%	13.328	7.347	5.981	13.207	1.328	(2.478)	6.387	8.391	306
Gafisa Spe 27 Ltda.	100%	100%	6.528	555	5.973	5.430	543	(1.995)	5.973	5.430	-
Gafisa Spe 42 Ltda.	100%	100%	7.414	1.620	5.794	5.881	(97)	(4.659)	5.794	5.881	-
Gafisa Spe-85 Empr Imob L (a)	80%	80%	71.791	64.727	7.064	22.890	(15.952)	148	5.651	18.312	5.651
O Bosque Empr. Imob. Ltda. (a)	60%	60%	9.208	85	9.123	9.371	(701)	(374)	5.460	5.623	5.460

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(i) Participações societárias--Continuação

(a) Informações de controladas e controladas em conjunto--Continuação

							Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
					Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Equivalência patrimonial			
	Participação - %		Total do ativo	Total do passivo										
Investidas diretas	2013	2012	2013	2013	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
						(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)		(reapresentado)
Gafisa Spe 22 Ltda.	100%	100%	5.864	609	5.255	5.280	(25)	(1.381)	5.255	5.280	-	-	(25)	(1.381)
Gafisa Spe 53 Ltda.	100%	100%	5.688	1.606	4.082	5.455	(1.379)	(3.084)	4.082	5.455	-	-	(1.379)	(3.084)
Gafisa Spe-118 Emp Irmo	100%	100%	3.498	7	3.491	3.496	(5)	115	3.491	3.496	-	-	(5)	115
Manhattan Residencial 02	100%	50%	19.655	16.826	2.829	-	(46)	(61)	3.211	1.209	382	1.209	(46)	(30)
Gafisa Spe 35 Ltda.	100%	100%	2.955	102	2.853	-	94	(2.480)	2.853	2.759	-	3.687	94	(2.480)
Ajuste OCPC01 - Juros Capitalizados (b)									24.185	20.993	-	6.719	9.028	3.527
Outros			450.245	328.096	122.148	93.246	(34.119)	(144.423)	31.898	76.809	9.635	50.323	7.361	(9.359)
														14.135
Gafisa Spe 55 Ltda.	80%	100%	51.598	4.006	47.591	39.628	-	(1.681)	-	-	41.278	38.611	-	(1.344)
Sai Amarela S/A	50%	50%	2.366	430	1.935	3.001	(153)	3.679	-	968	2.888	-	1.840	(1.920)
Sunshine SPE S/A	60%	60%	1.137	777	360	3.373	(14)	(410)	-	2.647	3.372	-	(246)	(725)
Outros			18.152	345	17.806	3.247	(18.396)	(5.379)	-	1.690	1.703	-	(401)	(160)
Controladas Indiretas Gafisa			73.253	5.558	67.692	49.249	(18.563)	(3.791)	-	-	46.583	46.574	-	(151)
														(3.342)
														527
Consolidado FIT 13	50%	50%	37.711	6.504	31.207	47.958	15.386	37.924	-	-	31.222	51.651	-	-
Fit Jardim Botânico Spe	55%	55%	39.816	413	39.404	15.256	1.303	1.759	-	-	21.672	20.526	-	16.314
Fit 34 Spe Emp. Imob.	70%	70%	31.774	1.810	29.964	8.516	4.286	602	-	-	20.975	19.453	-	716
Fit Spe 11 Emp. Imob.	70%	70%	57.144	29.692	27.452	8.543	6.180	2.712	-	-	19.217	13.083	-	3.000
Ac Participações	80%	80%	39.255	15.500	23.755	(85)	1.929	(1.328)	-	-	19.004	12.659	-	4.326
FIT 31 SPE Emp. Mob.	70%	70%	37.607	22.452	15.155	8.138	(5.303)	2.043	-	-	10.608	9.734	-	(847)
Maria Ines Spe Emp. Imob.	60%	60%	21.279	443	20.836	3.297	305	297	-	-	12.502	12.303	-	(3.712)
Fit Planeta Zoo/Ipitanga	50%	50%	17.619	663	16.957	12.887	(378)	-	-	-	8.289	8.470	-	2.117
Fit Spe 03 Emp. Imob	80%	80%	10.937	893	10.044	-	(2.041)	(2.558)	-	-	8.035	10.440	-	183
Cittá Itapoan	50%	50%	16.293	939	15.354	1.870	(597)	-	-	-	7.379	9.898	-	(189)
FIT SPE 02 Emp. Mob.	60%	60%	11.770	12	11.758	(2.871)	2	248	-	-	7.055	7.061	-	389
Fit Cittá Imbuí	50%	50%	9.469	570	8.899	9.097	(203)	-	-	-	4.450	4.549	-	(298)
Parque Dos Pássaros	50%	50%	40.755	5.526	35.230	3.415	9.538	-	-	-	17.615	1.708	-	1
Fit Campolim Spe	55%	55%	6.534	(90)	6.623	-	(8)	42	-	-	3.643	3.617	-	140
Klablin Segall Fit 1 Spe Ltda	50%	50%	7.147	17	7.130	6.305	(90)	-	-	-	3.565	3.299	-	37
Outros			88.013	18.084	69.928	969	11.978	(118)	-	-	30.472	4.037	-	(100)
Controladas Indiretas Tenda			473.123	103.428	369.696	123.295	42.287	41.623	-	-	225.703	192.488	-	6.260
													-	(4.226)
													-	37
Spe Leblon S.A.	-	90%	-	-	-	44.360	-	-	-	-	-	16.220	-	23
Krahô Empreendimentos Imobiliário S.A.	-	48%	-	-	-	28.205	-	-	-	-	-	13.397	-	(4)
SL Sociedade Loteadora Ltda.	-	40%	-	-	-	40.551	-	-	-	-	-	4.510	-	(1)
Alphaville Reserva Santa Clara	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)
Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	25%	-	-	-	14.566	-	-	-	-	-	4.192	-	2.345
Outros			-	-	-	29.175	-	-	-	-	-	621	-	763
Controladas Indiretas AUSA			-	-	-	156.857	-	-	-	-	-	38.940	-	
Subtotal			7.228.552	3.678.427	3.546.489	3.894.944	360.739	37.832	2.360.037	3.140.582	744.223	646.812	179.645	(3.440)
														14.132
														63.484
Outros investimentos (c)									91.056	226.131	-	-	-	-
Agio na aquisição de controladas(d)									43.080	171.423	-	-	-	-
Agio fundamentado por mais valia de estoques (Nota 9.1)									77.360	-	-	-	-	-
Complemento de remensuração de investimento em coligada (e)														
Gafisa									108.300	-	108.300	-	-	-
Sheritas									-	-	267.553	-	-	-
Total investimentos									2.679.833	3.538.136	1.120.076	646.812	179.645	(3.440)
														14.132
														63.484

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R\$3.000.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(i) Participações societárias--Continuação

(a) Informações de controladas e controladas em conjunto—Continuação

Investidas diretas	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado			
				2013	2012		2013	2012	Provisão para passivo a descoberto				Equivalência patrimonial			
									2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Provisão para passivo a descoberto (f):																
Manhattan Square Emp. Imob. Res.1SPELtda	50%	50%			(43.283)	(29.760)	(1.401)	(7.389)	(21.642)	(14.880)	(10.821)	(18.037)	(6.762)	(3.694)	(6.762)	(3.694)
Gafisa SPE 117 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	15.187	20.922	(5.735)	(5.918)	182	(5.953)	(5.735)	(5.918)	-	-	182	(5.953)	-	-
Gafisa SPE45 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	6.664	12.062	(5.398)	81	(5.479)	480	(5.398)	81	-	-	(5.479)	480	-	-
Gafisa SPE 69 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	4.190	7.052	(2.862)	(2.172)	(690)	(4.359)	(2.862)	(2.172)	-	-	(690)	(4.359)	-	-
Península SPE2 S/A	50%	50%	1.117	5.004	(3.887)	(4.521)	420	(3.743)	(1.943)	(1.851)	(972)	(2.265)	210	(1.871)	210	(1.871)
Outros (*)			134.719	125.931	8.788	(11.236)	8.611	(9.012)	(6.020)	(10.830)	(13.656)	1.063	(1.216)	(5.412)	(210)	(2.316)
Total provisão para passivo descoberto			307.979	360.356	(52.377)	(53.525)	1.643	(29.976)	(43.600)	(35.570)	(25.448)	(19.239)	(13.755)	(20.809)	(6.762)	(7.881)
Total equivalência patrimonial									-	-	-	-	165.890	(24.249)	7.370	55.600

- (a) Entidades controladas em conjunto.
(b) Encargos não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
(c) Em decorrência da constituição, em janeiro de 2008, de uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), a Companhia passou a deter participação em cotas na referida sociedade que, em 31 de dezembro de 2013 totaliza R\$91.056 (31 de dezembro de 2012 - R\$226.131) - Nota 15.
(d) Vide composição na Nota 11.
(e) Conforme nota 1, com a alienação e perda de controle de AUSA e em linha com a definição do parágrafo 25 do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, a Companhia desreconheceu os ativos e passivos da AUSA das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 e reconheceu o complemento referente à remensuração da parcela do investimento remanescente de 30%, no montante de R\$375.853, sendo R\$108.300 referente à parcela de 10% em Gafisa e R\$267.553 referente à parcela de 20% em Shertis.
(f) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 16).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2013

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

9. Investimentos em controladas--Continuação

(b) *Movimentação dos investimentos*

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
		(reapresentado)		(reapresentado)
Saldo em 31 de dezembro	3.544.335	3.609.813	646.812	629.323
Equivalência patrimonial	165.890	(24.249)	7.370	55.603
Equivalência patrimonial result.operação descontinuada	104.701	97.421	-	-
Parcelas da operação continuada de AUSA	-	-	136.216	-
Efeito na mudança de critério de consolidação por aquisição ou venda de participação	-	-	(82.438)	-
Integralização de capital	53.482	1.426.429	53.286	5.104
Efeito reflexo da redução da reserva de capital por Tenda	(551.594)	-	-	-
Resgate de ações de controladas (a)	(100.000)	(1.046.310)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	9.839	(474.509)	41.847	28.779
Aquisição/venda de participação	(18.182)	(1.339)	(20.284)	(21.850)
Dividendos a receber (b)	(231.177)	(53.346)	(51.514)	(33.952)
Baixa Investimento e ágio de AUSA (d)	(354.584)	-	-	-
Complemento de remensuração de investimento em coligada (d)	108.300	-	375.853	-
Efeito reflexo do programa de recompra de ações em tesouraria de Gafisa por Tenda (c)	(71.339)	-	-	-
Outros Investimentos	34.184	40.111	4.800	(18.093)
FIDC	(11.125)	(6.340)	-	-
Baixa do ágio de Cipesa por venda de terreno	(962)	-	-	-
Reclassificação provisão para perda de investimentos	11.465	(16.145)	8.128	1.898
Usufruto de ações (dividendos pagos) (nota 15)	(13.400)	(13.400)	-	-
Saldo em 31 de dezembro	2.679.833	3.538.136	1.120.076	646.812

(a) Refere-se a resgate de ações de coligada da Companhia (nota 15(a))

(b) Deste valor, R\$151.986 refere-se a dividendos recebidos da coligada AUSA pela Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

(c) O Conselho de Administração da Tenda aprovou a criação dos seguintes programas de recompra de ações ordinárias de emissão pela Gafisa para manutenção em tesouraria e posterior alienação:

(i) Em 27 de novembro de 2012 foi aprovado programa com limite de aquisição de 10.000.000 ações. No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, houve a aquisição da totalidade de ações no âmbito deste programa no montante total de R\$39.970.

(ii) Em 9 de dezembro de 2013 foi aprovado programa com limite de aquisição de 32.938.554 ações a ser executado em até 365 dias. No exercício findo em 2013, houve a aquisição de 8.500.000 ações no montante total de R\$31.369.

Em ambos os programas, a aquisição é efetuada pelo preço de mercado da ação de Gafisa na BM&F Bovespa e é realizada a débito da conta de reserva de capital da controlada Tenda.

(d) Conforme nota 1, com a alienação e perda de controle de AUSA e em linha com a definição do parágrafo 25 do CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas, a Companhia desreconheceu os ativos e passivos da AUSA das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2013 e reconheceu a parcela do investimento remanescente de 30% a valor justo, no montante de R\$375.853, sendo R\$108.300 na controladora, referente à participação de 10% e R\$267.553 na Shertis, referente à participação de 20% em AUSA.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

9. Investimentos em controladas--Continuação

9.1. Combinação de negócios

(i) SPE Parque Ecoville

Em 27 de fevereiro de 2013, a Companhia realizou uma combinação de negócios referente permuta de participação dos empreendimentos controlados em conjunto SPE Reserva Ecoville (participação de 50% cedida) e SPE Parque Ecoville (participação de 50% recebida).

O valor base da operação de permuta de participações, suportado por laudo de avaliação econômica, foi no montante de R\$59.592. Em decorrência desta transação, foi apurado ágio no montante de R\$22.644, o qual, de acordo com o CPC15 (R1) - Combinações de negócios, representa o valor residual na apuração do valor justo dos ativos líquidos adquiridos, alocado na rubrica de "Imóveis a comercializar".

A tabela a seguir demonstra a apuração do custo de aquisição determinado conforme Deliberação CVM nº665/11:

Acervo líquido cedido da SPE Reserva Ecoville	41.118
Acervo líquido recebido da SPE Parque Ecoville	18.474

Abaixo demonstramos o ágio gerado na permuta de participação das SPEs:

Valor contábil da aquisição:	
Custo de aquisição	41.118
Acervo líquido adquirido	18.474
Ágio fundamentado por mais valia de estoque	22.644

A Companhia encomendou estudo de Empresa especializada para obtenção do *Purchase Price Allocation – (PPA)* para alocação do ágio gerado na permuta de participações. Abaixo apresentamos de forma resumida a alocação do ágio gerada na permuta de participação das SPEs, considerando os valores justos dos ativos e passivos da SPE Parque Ecoville na data de aquisição:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

9. Investimentos em controladas--Continuação

9.1. Combinação de negócios--Continuação

	Acervo contábil adquirido	Ajustes CPC 15 (R1)	Acervo líquido adquirido a valor justo
Imóveis a comercializar	55.097	7.627	62.724
Outros	40.852	-	40.852
Total do ativo circulante	95.949	7.627	103.576
Imóveis a comercializar	-	15.017	15.017
Outros	11.322	-	11.322
Total do ativo não circulante	11.322	15.017	26.339
Ativo total	107.271	22.644	129.915
Total do passivo circulante	69.100	-	69.100
Total passivo não circulante	1.223	-	1.223
Patrimônio líquido	36.948	22.644	59.592
Passivo total	107.271	22.644	129.915

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia amortizou R\$7.626 do valor justo transferido na alocação de preço de compra.

(ii) Manhattan

Em 12 de setembro de 2013, a Companhia realizou uma combinação de negócios referente aquisição de controle, via compra de 50% de participação dos empreendimentos controlados em conjunto Manhattan Square Empreendimentos Imobiliários Comercial 02 e Manhattan Square Empreendimentos Imobiliários Residencial 02. Como resultado desta transação, a Companhia efetuou a alocação do montante de R\$62.343 na rubrica de "Imóveis a comercializar", nas informações consolidadas. Nas informações individuais, esse valor encontra-se na rubrica de "Investimentos". A alocação definitiva deste montante será efetuada no período de até um ano, conforme CPC 15(R1) – Combinação de Negócios.

A Companhia encomendou estudo de Empresa especializada para efetuar o *Purchase Price Allocation – (PPA)* para alocação do ágio gerado na transação. Abaixo apresentamos a alocação do ágio na perspectiva da Companhia:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

9. Investimentos em controladas--Continuação

9.1. Combinação de negócios--Continuação

	Manhattan Residencial 02	Manhattan Comercial 02
Ativo circulante	19.674	8.196
Total de ativos adquiridos	19.674	8.196
Total de passivos assumidos	(18.104)	(5.086)
Acervo líquido adquirido	1.570	3.110
Acervo líquido Manhattan Residencial 02		1.570
Acervo líquido SPE Manhattan Comercial 02		3.110
Valor contábil da aquisição:		
Custo de aquisição		64.683
Acervo líquido adquirido		2.340
Ágio fundamentado por mais valia de estoque		62.343

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado				
	2012	Adições	Baixas	2013	2012	(-) Operações destinadas à venda	Adições	Baixas	2013
	(reapresentado)			(reapresentado)	(reapresentado)				(reapresentado)
Custo	15.919	2.652	(471)	18.100	29.440	2.301	9.809	(4.226)	32.722
Hardware	31	-	(31)	-	7.627	7.336	719	(31)	979
Veículos e aeronave	8.545	-	-	8.545	33.375	4.143	12.192	(7.168)	34.256
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	1.471	246	-	1.717	7.822	2.134	819	(743)	5.764
Móveis e utensílios	2.636	1	-	2.637	4.162	52	266	(540)	3.836
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	8.130	-	-	-	8.130
Fôrmas	121.719	18.039	-	139.758	194.952	-	9.906	(1.622)	203.236
Estande de vendas	150.321	20.938	(502)	170.757	285.508	15.966	33.711	(14.330)	288.923
Depreciação acumulada	(11.321)	(1.870)	14	(13.177)	(19.443)	(1.586)	(4.092)	129	(21.820)
Hardware	(31)	-	31	-	(6.038)	(5.096)	(68)	31	(979)
Veículos e aeronave	(4.771)	(2.033)	-	(6.804)	(17.225)	(1.894)	(7.096)	928	(21.499)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(992)	(368)	-	(1.360)	(4.408)	(1.367)	(1.175)	554	(3.662)
Móveis e utensílios	(553)	(264)	-	(817)	(737)	(13)	(385)	5	(1.104)
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(7.253)	-	(178)	486	(6.945)
Fôrmas	(115.745)	(20.615)	-	(136.360)	(184.259)	-	(12.270)	-	(196.529)
Estande de vendas	(133.413)	(25.150)	45	(158.518)	(239.363)	(9.956)	(25.264)	2.133	(252.538)
	16.908	(4.212)	(457)	12.239	46.145	6.010	8.447	(12.197)	36.385

Descrição	Controladora				Consolidado			
	01/01/2012	Adições	Baixas	2012	01/01/2012	Adições	Baixas	2012
Custo	(reapresentado)			(reapresentado)	(reapresentado)			(reapresentado)
Hardware	14.525	2.580	(1.186)	15.919	27.977	2.649	(1.186)	29.440
Veículos e aeronave	31	-	-	31	7.627	-	-	7.627
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4.634	3.911	-	8.545	29.454	3.921	-	33.375
Móveis e utensílios	1.457	14	-	1.471	7.799	23	-	7.822
Máquinas e equipamentos	2.609	27	-	2.636	4.136	26	-	4.162
Fôrmas	-	-	-	-	8.130	-	-	8.130
Estande de vendas	98.393	23.326	-	121.719	180.498	14.454	-	194.952
	121.649	29.858	(1.186)	150.321	265.621	21.073	(1.186)	285.508
Depreciação acumulada	(9.206)	(2.196)	81	(11.321)	(17.156)	81	(2.368)	(19.443)
Hardware	(31)	-	-	(31)	(6.038)	-	-	(6.038)
Veículos e aeronave	(4.346)	(425)	-	(4.771)	(16.284)	-	(941)	(17.225)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(845)	(147)	-	(992)	(4.218)	-	(190)	(4.408)
Móveis e utensílios	(291)	(262)	-	(553)	(475)	-	(262)	(737)
Máquinas e equipamentos	-	-	-	-	(7.253)	-	-	(7.253)
Fôrmas	(94.856)	(20.889)	-	(115.745)	(164.124)	(20.135)	-	(184.259)
Estande de vendas	(109.575)	(23.919)	81	(133.413)	(215.548)	(20.054)	(3.761)	(239.363)
	12.074	5.939	(1.105)	16.908	50.073	1.019	(4.947)	46.145

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa anual de depreciação - %
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Hardware	5 anos	20
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Veículos	5 anos	20
Fôrmas	10 anos	10
Estande de vendas	1 ano	100

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

11. Intangível

Controladora				
	2012			2013
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Saldo
	(reapresentado)			
Software – Custo	62.123	26.439	(8.156)	80.406
Software – Depreciação	(30.572)	(12.321)	106	(42.787)
Outros	8.296	108	-	8.404
	39.847	14.226	(8.050)	46.023

Controladora				
	01/01/2012			2012
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Saldo
	(reapresentado)			(reapresentado)
Software – Custo	43.237	22.870	(3.984)	62.123
Software – Depreciação	(21.850)	(9.471)	749	(30.572)
Outros	9.582	-	(1.286)	8.296
	30.969	13.399	(4.521)	39.847

Consolidado					
	2012			2013	
	Saldo	(-) Operações destinadas à venda	Adições	Baixas	Saldo
	(reapresentado)				
Ágios	152.856	(127.380)	-	-	25.476
AUSA (a)	40.687	-	-	-	40.687
Cipesa					
Provisão para não realização / Baixa por venda de terreno	(22.120)		(963)	-	(23.083)
	171.423	(127.380)	(963)	-	43.080
Software – Custo	83.753	(3.877)	34.127	(9.378)	104.625
Software – Depreciação	(39.193)	1.021	(17.035)	499	(54.708)
Outros	14.104	-	6.844	(7.605)	13.343
	58.664	(2.856)	23.936	(16.484)	63.260
	230.087	(130.236)	22.973	(16.484)	106.340

(a) Em decorrência da venda da participação de 70% de AUSA (nota 1), a Companhia efetuou a baixa do ágio correspondente à parcela alienada de 50%, dos 60% originalmente adquiridos, no montante de R\$127.380.

Consolidado				
	01/01/2012			2012
	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
Ágios	(reapresentado) 152.856	-	-	(reapresentado) 152.856
AUSA	40.687	-	-	40.687
Cipesa				
Provisão para não realização / Baixa por venda de terreno	(10.430)	(11.690)	-	(22.120)
	183.113	(11.690)	-	171.423
Outros intangíveis				
Software – Custo	60.490	30.710	(7.447)	83.753
Software – Depreciação acumulada	(27.839)	(13.858)	2.504	(39.193)
Outros	14.006	98	-	14.104
	46.657	16.950	(4.943)	58.664
	229.770	5.260	(4.943)	230.087

Outros intangíveis referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo de cinco anos (20% ao ano).

O ágio é decorrente da diferença entre o valor de aquisição e o do patrimônio líquido das empresas adquiridas, apuradas nas datas de aquisição, e estão fundamentados na expectativa de rentabilidade futura.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

11. Intangível--Continuação

A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil dos ágios utilizando o conceito do “valor em uso”, por meio de modelos de fluxo de caixa descontados de unidades geradoras de caixa. O processo de determinação do valor em uso envolve utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa, tais como taxa de crescimento das receitas, custos e despesas, estimativas de investimento e capital de giro futuros e taxa de descontos. As premissas sobre projeções de crescimento, do fluxo de caixa e dos fluxos de caixa futuro são baseadas no plano de negócios da Companhia, aprovado pela Administração, bem como em dados comparáveis de mercado e representam a melhor estimativa da Administração, das condições econômicas que existirão durante a vida econômica das diferentes unidades geradoras de caixa, conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa. Os fluxos de caixa futuros foram descontados com base na taxa representativa do custo de capital. De forma consistente com as técnicas de avaliação econômica, a avaliação do valor em uso é efetuada por um período de cinco anos e, a partir de então, considerando-se a perpetuidade das premissas tendo em vista a capacidade de continuidade dos negócios por tempo indeterminado. As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são como segue: a) receitas - as receitas foram projetadas entre 2014 e 2018 considerando o crescimento das vendas e da base de clientes das diferentes unidades geradoras de caixa; b) custos e despesas operacionais - os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia, bem como com o crescimento histórico das receitas. As premissas-chave foram baseadas no desempenho histórico dos últimos 5 anos da Companhia e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro. O teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para realização (“*impairment*”) do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$963 (R\$11.690 em 2012), referente ao ágio na aquisição da CIPESA. O ágio registrado na CIPESA foi avaliado comparando os valores de mercado dos terrenos.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora			Consolidado		
			2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
			(reapresentado)			(reapresentado)		
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	Junho de 2014 a Julho de 2017	0,59% a 2,20% + CDI / 117% a 123% do CDI	550.053	867.155	775.389	550.052	1.118.553	936.476
Notas Promissórias (ii)	Dezembro de 2013	125% do CDI	-	80.159	231.068	-	80.159	231.068
Sistema Financeiro de Habitação - SFH (iii)	Julho de 2014 a Janeiro de 2018	8,30% a 11,00% + TR	699.131	227.376	156.911	1.088.258	704.758	367.304
Assunção de dívidas decorrentes da incorporação de dívidas de controladas e outros	Abril de 2013	TR + 12%	-	1.064	3.125	-	1.064	3.881
			1.249.184	1.175.754	1.166.493	1.638.310	1.904.534	1.538.729
Circulante			376.047	356.781	721.788	590.386	613.973	943.388
Não circulante			873.137	818.973	444.705	1.047.924	1.290.561	595.341

- (i) Em 09 de maio de 2013 a Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$217.000, com garantia real representada pela hipoteca de primeiro grau de empreendimentos imobiliários selecionados da Companhia e pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários destes empreendimentos. Em 07 de outubro de 2013 a Companhia quitou todas as suas obrigações com esta emissão.
- (ii) Em 20 de dezembro de 2012, foi aprovada a distribuição pública com esforços restritos da 3ª emissão de Notas Promissórias Comerciais, em série única, no montante de R\$80.000. Em 16 de dezembro de 2013, a Companhia efetuou o pagamento do saldo total desta obrigação.
- (iii) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis.

Em 07 de outubro de 2013, a Companhia contratou operação de mútuo, no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) no montante de R\$300.000, com vencimento final em julho de 2017, garantia real representada pela hipoteca de primeiro grau de empreendimentos imobiliários selecionados da Companhia e pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários destes empreendimentos para propiciar recursos exclusivamente para utilização nos projetos imobiliários. O referido contrato conta com cláusulas que restringem a habilidade na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2013 a Companhia está adimplente com suas obrigações contratuais.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- TR - Taxa Referencial (TR).

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
			(reapresentado)			(reapresentado)
2012	-	-	721.788	-	-	943.388
2013	-	356.781	49.208	-	613.973	123.340
2014	376.053	436.324	163.174	590.393	701.401	210.510
2015	489.883	261.023	126.982	642.321	397.519	152.006
2016	275.118	105.528	-	296.464	161.883	83.180
2017	106.898	16.098	105.341	107.901	29.758	26.305
2018 em diante	1.232	-	-	1.231	-	-
	1.249.184	1.175.754	1.166.493	1.638.310	1.904.534	1.538.729

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

12. Empréstimos e financiamentos—Continuação

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 estão apresentados na Nota 13.

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 9,14% a 10,14% em 31 de dezembro de 2013 (11,61% em 2012).

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

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Total dos encargos financeiros no exercício	243.504	(reapresentado) 242.571	309.006	(reapresentado) 285.964
Encargos financeiros capitalizados	(88.931)	(98.974)	(132.183)	(121.944)
Despesas financeiras (Nota 25)	154.573	143.597	176.823	164.020
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial	135.582	108.450	239.327	274.478
Encargos financeiros capitalizados	88.931	98.974	132.183	121.944
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	(81.653)	(71.842)	(157.212)	(157.095)
Saldo final (Nota 6)	142.860	135.582	214.298	239.327

13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora			Consolidado		
				2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
				(reapresentado)			(reapresentado)		
Terceiro programa/primeira emissão - Quinta emissão (i)	250.000	120% do CDI	Maio de 2018	-	129.569	253.592	-	129.569	253.592
Sexta emissão (ii)	100.000	CDI + 1,30%	Junho de 2014	151.513	137.763	124.851	151.513	137.763	124.851
Sétima emissão (iii)	600.000	TR + 10,17%	Dezembro de 2017	551.855	601.200	601.234	551.855	601.200	601.234
Oitava emissão/primeira série (v)	288.427	CDI + 1,95%	Outubro de 2015	294.073	291.956	293.819	294.073	291.956	293.819
Oitava emissão/segunda série (v)	11.573	IPCA + 7,96%	Outubro de 2016	14.216	13.411	12.680	14.216	13.411	12.680
Primeira emissão (Tenda) (iv)	600.000	TR + 9,21%	Outubro de 2015	-	-	-	409.561	562.004	613.024
				1.011.657	1.173.899	1.286.176	1.421.218	1.735.903	1.899.200
Parcela circulante				354.271	184.279	1.286.176	563.832	346.360	1.899.200
Parcela não circulante				657.386	989.620	-	857.386	1.389.543	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação 31 de dezembro de 2013

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

13. Debêntures--Continuação

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
		(reapresentado)			(reapresentado)	
2012	-	-	1.286.176	-	-	1.899.200
2013	-	184.279	-	-	346.360	-
2014	354.271	329.358	-	563.832	529.281	-
2015	299.093	300.000	-	499.093	500.000	-
2016	158.292	156.642	-	158.292	156.642	-
2017 e depois	200.001	203.620	-	200.001	203.620	-
	1.011.657	1.173.899	1.286.176	1.421.218	1.735.903	1.899.200

- (i) Em 16 de maio de 2008, a Companhia obteve a aprovação de seu 3º Programa de Distribuição de Debêntures, que possibilitou ofertar debêntures simples, da forma escritural, da espécie quirografária, no valor de R\$1.000.000, com vencimento em cinco anos. No âmbito do 3º Programa da Gafisa, a Companhia emitiu, respectivamente, séries de 25.000 debêntures perfazendo o montante total de R\$250.000.

Em 12 de abril de 2013, com re-ratificação em 18 de abril de 2013, o Conselho de Administração aprovou as condições a serem oferecidas aos debenturistas da 5ª emissão 2ª série por conta do evento de repactuação programada previsto na Escritura da emissão, condições estas idênticas às vigentes na escritura. Nestas mesmas datas foram divulgadas as condições aos debenturistas, que poderiam aceitar as condições e levar a debenture até o vencimento ou rejeitá-las, tendo garantido o seu direito de aquisição pelo Emissor. Em 6 de maio de 2013, a Companhia efetuou o pagamento de juros previsto na escritura de emissão das Debentures da 5ª emissão e adquiriu a totalidade das debentures optantes pela não repactuação no montante de R\$130.203, não restando mais debêntures em circulação e também não havendo mais cláusulas restritivas a serem cumpridas para esta emissão. Em 21 de janeiro de 2014, a totalidade das debêntures deste programa foi cancelada.

- (ii) Em 12 de agosto de 2009, a Companhia obteve a aprovação da 6ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, com prazo de vencimento de dois anos e valor nominal unitário, na data da emissão de R\$10.000, totalizando o montante de R\$250.000. Em maio de 2010, a Companhia efetuou o aditamento desta escritura, com alteração do prazo de vencimento para quatro anos e dez meses e a remuneração da 1ª série foi ajustada para CDI+1,50%-2,00% e a da 2ª série para CDI+1,50%-3,25%. Em outubro de 2010, a Companhia resgatou antecipadamente a primeira série desta emissão no montante de R\$150.000.
- (iii) Em 16 de novembro de 2009, a Companhia obteve a aprovação da 7ª Emissão de debenture simples, não conversível em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia fluante e garantia adicional no montante total de R\$600.000, com vencimentos semestrais entre junho de 2013 e dezembro de 2017 em cinco anos. Os recursos obtidos por meio dessa emissão devem ser utilizados no financiamento de empreendimentos imobiliários.

Em 27 de março de 2013, foi aprovada por unanimidade a alteração do cronograma de vencimentos e da 7ª emissão de Debêntures da Companhia passando a vigor da seguinte forma: R\$25.000 em 5 de junho de 2013, R\$25.000 em 5 de dezembro de 2013, R\$25.000 em 5 de junho de 2014, R\$25.000 em 5 de dezembro de 2014, R\$75.000 em 5 de junho de 2015, R\$ 75.000 em 5 de dezembro de 2015, R\$75.000 em 5 de junho de 2016, R\$ 75.000 em 5 de dezembro de 2016, R\$100.000 em 5 de junho de 2017, R\$ 100.000 em 5 de dezembro de 2017. Nesta mesma data, foram ajustados os parâmetros de cálculo da remuneração da emissão.

Em 01 de outubro de 2013, foi aprovada por unanimidade a substituição do Agente Fiduciário da 7ª emissão de Debêntures da Companhia sendo esta função exercida atualmente pela Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- (iv) Em 14 de abril de 2009, a controlada Tenda obteve aprovação de seu 1º Programa de Distribuição de Debêntures, que possibilitou ofertar debenture simples, não conversível em ação, em lote único e indivisível, em série única, com garantia fluante e garantia adicional no montante de R\$600.000, com amortizações semestrais entre outubro de 2012 e outubro de 2015. Os recursos obtidos por meio dessa emissão devem ser utilizados exclusivamente no financiamento de empreendimentos imobiliários com foco no segmento popular.
- (v) Em 17 de setembro de 2010, a Companhia obteve a aprovação da 8ª emissão de debêntures simples, não conversível em ações, no montante de R\$300.000, em duas séries sendo a primeira com vencimento em 15 de outubro de 2015 e a segunda série com vencimento em 15 de outubro de 2016.
- (vi) Em 19 de junho de 2013, a controlada Tenda aprovou a distribuição pública com esforço restrito da 2ª Emissão de Debêntures, simples, não conversível em ação, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, a ser convalidada em, da espécie quirografária com garantia adicional fidejussória, em série única no montante de R\$250.000, com vencimento em 24 meses. A emissão é garantida pela alienação fiduciária de ações de Alphaville Urbanismo S.A. detidas pela controlada Shertis Empreendimentos e Participações S.A. e pela fiança da Companhia e da controlada AUSA. Em 10 de dezembro de 2013 a emissora liquidou as obrigações desta emissão conforme previsto na escritura.

Conforme mencionado na Nota 4.2, em 31 de dezembro de 2013, o saldo de aplicações financeiras caucionadas em fundos de investimentos no montante de R\$74.305 (R\$21.005 em 2012) na controladora e R\$105.380 (R\$95.887 em 2012) no consolidado, encontra-se caucionado como parte do cômputo de garantia debêntures da 1ª emissão da controlada Tenda e 7ª emissão da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

13. Debêntures--Continuação

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos e debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 estão apresentados a seguir:

	2013	2012
		(reapresentado)
Quinta emissão		
Total de recebíveis mais estoques de unidades concluídas deve ser igual ou maior que 2,2 vezes a dívida líquida ou menor que zero	n/a	3,73 vezes
Dívida total menos dívida de projetos ⁽³⁾ menos disponibilidades ⁽¹⁾ não deve exceder a 75% do patrimônio líquido	n/a	3,58%
Sétima emissão		
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽³⁾	-6,21 vezes	46,13 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽³⁾ , menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-31,6%	7,6%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar	2,79 vezes	1,85 vezes
Oitava emissão - Primeira e segunda séries, 2ª Emissão Notas Promissórias, Primeira e Segunda séries		
Total de contas a receber mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos	-4,31 vezes	36,51 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-31,16%	7,6%
	2013	2012
		(reapresentado)
Primeira emissão – Tenda		
Total de contas a receber mais estoques deve ser igual ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida com garantia real ⁽³⁾ ou menor que zero, sendo TR ⁽⁴⁾ mais TE ⁽⁵⁾ sempre maior que zero.	-2,49 vezes	-3,19 vezes
Dívida líquida menos dívida com garantia real ⁽³⁾ não deve exceder a 50% do patrimônio líquido.	-56,97%	-41,97%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar	56,85 vezes	6,18 vezes

⁽¹⁾ Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

⁽²⁾ Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial

⁽³⁾ Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH, bem como a dívida referente à sétima emissão.

⁽⁴⁾ Total de recebíveis.

⁽⁵⁾ Total de estoques.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

14. Obrigações com cessão de créditos

As operações da Companhia de cessão de carteira de recebíveis, descritas nas Notas 5(ii) a 5(x) estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Cessão de direitos creditórios:						
Obrigações CCI jun/09 - Nota 5(ii)	-	-	-	12.295	14.666	21.407
Obrigações CCI jun/11 - Nota 5(iii)	13.407	24.362	46.283	17.146	40.376	124.754
Obrigações CCI set/11 - Nota 5(iv)	-	8.729	171.210	-	8.729	172.285
Obrigações CCI dez/11 - Nota 5(v)	5.654	11.590	47.505	13.686	16.864	72.384
Obrigações CCI mai/12 - Nota 5(vi)	-	11.179	-	-	20.824	-
Obrigações CCI jul/12 - Nota 5(vii)	2.578	7.561	-	2.578	7.561	-
Obrigações CCI nov/12 - Nota 5(viii) (a)	-	-	-	10.639	113.431	-
Obrigações CCI dez/12 - Nota 5(ix)	35.831	62.325	-	35.831	62.325	14.734
Obrigações CCI dez/13 - Nota 5(x)	5.675	-	-	17.154	-	-
Obrigações FIDC - Nota 5(xi)	5.337	-	-	6.381	-	-
Outros	5.719	7.037	31.911	4.187	5.523	30.515
	74.201	132.783	296.909	119.897	290.299	436.079
Circulante	50.184	70.360	32.567	82.787	134.339	54.825
Não circulante	24.017	62.423	264.342	37.110	155.960	381.254

Para as transações acima, com exceção do item (a), a cedente tem como obrigação a completa formalização dos instrumentos de garantia dos recebíveis em favor do cessionário. Até o integral cumprimento desta, estes valores estarão classificados em conta específica do passivo circulante e não circulante.

A obrigação do item (a), é garantida por emissão de CRI Subordinado limitado a 4% do valor da emissão, não tendo qualquer direito de regresso acima deste limite.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

15. Obrigações com investidores

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Obrigações com investidores (a)	100.000	200.000	300.000	103.814	266.565	401.931
Usufruto de ações (b)	19.536	30.048	39.963	19.866	57.141	71.255
	119.536	230.048	339.963	123.680	323.706	473.186
Circulante	108.742	110.513	139.907	112.886	161.373	219.796
Não circulante	10.794	119.535	200.056	10.794	162.333	253.390

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
		(reapresentado)			(reapresentado)	
2012	-	-	139.907	-	-	219.796
2013	-	110.513	100.056	-	161.373	126.723
2014	108.742	108.741	100.000	112.886	142.713	126.667
2015	6.080	6.081	-	6.080	11.179	-
2016	3.574	3.573	-	3.574	6.388	-
2017 em diante	1.140	1.140	-	1.140	2.053	-
Total	119.536	230.048	339.963	123.680	323.706	473.186

- (a) Na controladora, em janeiro de 2008, a Companhia constituiu uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), com o objeto principal de participação em outras sociedades, que por sua vez, deverão ter como objeto social o desenvolvimento e a realização de empreendimentos imobiliários, conforme Nota 9 (i) (a). Em 31 de dezembro de 2013, a SCP possui capital de R\$113.084 (composto por 13.084.000 cotas Classe A detidas pela Companhia e 100.000.000 cotas Classe B detidas pelos demais quotistas). Tais recursos serão usados preferencialmente, pela SCP, na aquisição de suas participações societárias e no respectivo aumento de capital de suas controladas. Em decorrência desta operação, por medida de prudência e considerando que a decisão de investir ou não, cabe conjuntamente a todos os sócios, e, portanto, é alheia à decisão individual da Administração da Companhia, em 31 de dezembro de 2013, encontra-se registrada uma "Obrigação com investidores" de R\$100.000, com vencimento final em 01 de fevereiro de 2014. Os sócios participantes da SCP serão remunerados por meio do pagamento de dividendos mínimos, substancialmente equivalentes à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de dezembro de 2013, o montante provisionado monta R\$3.814 (R\$6.373 em 2012). O contrato social da SCP prevê a adimplência a determinadas obrigações de fazer da Companhia, na condição de sócio ostensivo, como a manutenção de índices mínimos de dívida líquida e de saldo de recebíveis. Em reunião de sócios realizada em 2 de fevereiro de 2013, foi deliberada a redução de capital da SCP em 100.000.000 quotas Classe B e, em decorrência desta deliberação, a SCP efetuou um pagamento R\$100.000 aos sócios detentores destas quotas. Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia encontra-se adimplente em relação às cláusulas descritas anteriormente. Os montantes de dividendos são reclassificados para despesas financeiras nas demonstrações financeiras.
- (b) A companhia celebrou instrumento particular de constituição de usufruto oneroso sobre 100% das ações preferenciais da SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo prazo de seis anos, com captação de R\$45.000, registrados com base no custo amortizado por meio da taxa efetiva da transação, no resultado. Em 31 de dezembro de 2013, o montante total de dividendos pagos aos sócios detentores das ações preferenciais pela SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi de R\$13.400 (Nota 9).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

16. Outras obrigações

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
			(reapresentado)			(reapresentado)
Aquisição de participações	5.102	2.286	2.286	5.102	21.679	19.735
Provisões multa sobre atraso de obras	6.873	8.883	12.675	14.530	36.249	44.471
Distratos a pagar	9.457	2.363	3.662	38.901	57.458	70.524
Obrigação FIDC (a)	-	-	-	-	9.592	2.950
Provisão para garantia	23.087	28.345	25.009	53.006	73.934	53.715
PIS e COFINS (diferidos e a recolher)	24.841	21.772	29.596	40.461	24.257	100.977
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9)	43.600	35.571	19.486	25.448	19.239	13.806
Fornecedores longo prazo	14.754	33	7.661	29.780	2.535	10.502
Outros passivos	11.733	13.747	34.887	39.386	32.657	104.390
	139.447	113.000	135.262	246.614	277.600	421.070
Circulante	101.296	90.953	98.773	176.740	196.346	289.831
Não circulante	38.151	22.047	36.489	69.874	81.254	131.239

(a) Refere-se à operação de cessão de carteira de recebíveis. Em 28 de maio de 2013, a Companhia entrou em acordo com os quotistas do Gafisa FIDC para a cessão da totalidade das quotas subordinadas do Fundo de sua titularidade. Pelo acordo, a Companhia recebeu R\$5.008 em dinheiro e R\$2.911 em recebíveis imobiliários anteriormente cedidos ao Gafisa FIDC. Os quotistas remanescentes do Gafisa FIDC liquidaram o fundo e em troca receberam parte em caixa e parte em recebíveis imobiliários originários de Gafisa e suas controladas. A Gafisa manteve sobre estes recebíveis a obrigação de formalizar completamente a garantia ao cessionário sob o risco de recompra em caso de não formalização ou inadimplência. O montante remanescente desta obrigação é mantido na rubrica "Obrigações por cessão de direitos creditórios" que em 31 de dezembro de 2013 é de R\$5.337 na controladora e R\$6.381 no consolidado.

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis (i)	Processos tributários (ii)	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2012 (reapresentado)	91.735	1.894	14.968	108.597
Complemento de provisão (Nota 24)	32.572	87	20.256	52.915
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(14.722)	(1.609)	(16.814)	(33.145)
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	109.585	372	18.410	128.367
Complemento de provisão (Nota 24)	41.146	(117)	22.613	63.642
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(35.263)	-	(17.147)	(52.410)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	115.468	255	23.876	139.599
Circulante	47.988	255	23.876	72.119
Não circulante	67.480	-	-	67.480

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

Consolidado	Processos cíveis (i)	Processos tributários (ii)	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 01 de janeiro de 2012 (reapresentado)	114.177	15.852	39.760	169.789
Complemento de provisão (Nota 24)	51.696	837	42.399	94.932
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(27.258)	(2.019)	(27.084)	(56.361)
Saldo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	138.615	14.670	55.075	208.360
Complemento de provisão (Nota 24)	48.844	(152)	29.709	78.402
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(47.289)	(590)	(29.852)	(77.731)
AUSA - Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	551	(12.346)	692	(11.103)
Saldo em 31 de dezembro de 2013	140.722	1.582	55.624	197.928
Circulante	47.988	255	23.876	72.119
Não circulante	92.734	1.327	31.748	125.809

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

- (i) Em 31 de dezembro de 2013, as provisões de processos cíveis incluem R\$67.480 referentes a processos legais, nos quais a Companhia foi citada como sucessora em ações de execução em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), entre outras sociedades do grupo. O demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob. Algumas ações, no valor de R\$13.784, estão asseguradas por seguro garantia judicial. Adicionalmente, há depósito judicial no montante de R\$48.823, e há também bloqueio de ações em tesouraria da Gafisa para garantir a execução (Nota 19.1).

A Companhia está recorrendo de todas estas decisões, por considerar que a inclusão da Gafisa nos processos é descabida juridicamente, objetivando a liberação de seus valores e o reconhecimento de que não pode ser responsabilizada por uma dívida de uma empresa que não tem qualquer ligação com a Gafisa. A decisão final do apelo da Companhia, no entanto, não pode ser prevista neste momento.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas mantêm depositado em juízo o montante de R\$95.343 (R\$101.456 em 2012) na controladora, e R\$127.405 (R\$130.371 em 2012) no consolidado (Nota 7) para fazer face aos processos judiciais mencionados anteriormente.

- (ii) A ex-controlada AUSA, hoje coligada é parte em processos judiciais e administrativos relativos à incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) e do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) sobre duas importações de aeronaves efetuadas, respectivamente, em 2001 e 2005, por meio de contratos de arrendamento mercantil sem opção de compra. A probabilidade de perda no caso do ICMS foi revista e estimada pelos advogados responsáveis como possível.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas--Continuação

Conforme negociação de venda de participação majoritária de 70% da AUSA à Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., ficou acordado no contrato de compra e venda que a Companhia assumiria a custa do processo em eventual condenação. O montante de contingência estimada pelo assessor jurídico como possível, totaliza R\$15.925 em 31 de dezembro de 2013 (R\$12.327 em 2012, classificado com probabilidade de perda provável).

(iii) Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para a Companhia na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes da aquisição de um terreno, a Companhia efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes da aquisição de um terreno, a Companhia obtém todas as aprovações governamentais, incluindo licenças ambientais e autorização de construção.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2013, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Para fins de melhor apresentação e comparabilidade das demandas judiciais, a Companhia revisou o critério de mensuração das demandas possíveis, conforme razão do histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais. Com base neste critério, a probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$435.046 (R\$228.548 em 2012), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se ao maior volume de processos com valores pulverizados, revisão dos valores envolvidos e processos cíveis referentes, entre outros, à discussão sobre construção de empreendimento e rescisão contratual de terreno adquirido.

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
		(reapresentado)		(reapresentado)
Processos cíveis	64.026	42.890	331.976	111.663
Processos tributários	39.248	46.241	45.413	54.675
Processos trabalhistas	36.227	33.120	57.657	62.210
	139.501	122.251	435.046	228.548

(b) Obrigações relacionadas com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia e suas controladas comprometem-se a entregar unidades imobiliárias por construir em troca de terrenos adquiridos e para garantia de liberação de financiamentos, assim como garante parcelas de financiamento de clientes ao longo da construção.

A Companhia também assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(c) Compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui os seguintes outros compromissos:

- (i) A Companhia possui contratos de aluguel para 29 imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$1.066 reajustado pela variação de IGP-M/FGV. O prazo de locação é de um a dez anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel ou proporcional ao tempo de término de contrato.
- (ii) A Companhia, em 31 de dezembro de 2013, por meio de suas controladas, possui obrigações de longo prazo no montante de R\$20.163 (R\$163 em 2012), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

18. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
Obrigações por compra de imóveis	115.397	108.039	203.284	262.902	256.263	346.787
Ajuste a valor presente (Nota 6)	(873)	(923)	(4.433)	(873)	(2.010)	(1.595)
Adiantamentos de clientes						
Incorporações e serviços - Nota 5(i)	39.868	22.895	57.297	48.220	132.789	194.648
Permuta física - Terrenos (Nota 6)	165.703	150.396	30.111	178.100	187.041	168.393
	320.095	280.407	286.259	488.349	574.083	708.233
Circulante	284.366	246.218	232.792	408.374	503.889	561.666
Não circulante	35.729	34.189	53.467	79.975	70.194	146.567

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2013, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$2.740.662 (R\$2.735.794 em 2012), representado por 435.559.201 (433.229.779 em 2012) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 19.099.486 eram mantidas em tesouraria..

De acordo com o Estatuto Social, o capital social da Companhia poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, até o limite de 600.000.000 (seiscentos milhões) de ações ordinárias.

No exercício de 2013, houve a aquisição no mercado de 10.000.000 ações do 1º Programa e 8.500.000 do 2º Programa totalizando 18.500.000 ações mantidas em tesouraria através de programa de recompra de ações de emissão da Companhia pela controlada Tenda (Nota 9).

Valores mobiliários mantidos em tesouraria - 31/12/2013					
Tipo espécie	GFSA3 ordinária	R\$	%	R\$ mil	R\$ mil
		Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	Valor de mercado (*)	Valor contábil
Data de aquisição	Quantidade				
20/11/2001	599.486	2,8880	0,14%	2.116	1.731
18/02/2013	1.000.000	4,3316	0,23%	3.530	4.336
05/04/2013	121.000	3,9689	0,03%	427	481
16/04/2013	1.660.000	4,0512	0,38%	5.860	6.732
17/04/2013	500.000	3,8376	0,11%	1.765	1.921
18/04/2013	719.000	3,9114	0,17%	2.538	2.815
22/04/2013	2.000.000	4,0352	0,46%	7.060	8.079
07/06/2013	4.000.000	3,8972	0,92%	14.120	15.606
10/12/2013	1.000.000	3,5411	0,23%	3.530	3.545
11/12/2013	500.000	3,5000	0,11%	1.765	1.752
19/12/2013	2.500.000	3,7550	0,57%	8.825	9.398
20/12/2013	1.500.000	3,8391	0,34%	5.295	5.765
23/12/2013	1.000.000	3,8070	0,23%	3.530	3.811
30/12/2013	2.000.000	3,5454	0,46%	7.060	7.098
	19.099.486	3,8258	4,39%	67.421	73.070

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2013 (R\$3,53), não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

Valores mobiliários mantidos em tesouraria - 31/12/2012					
Tipo espécie	GFSA3 ordinária	R\$	%	R\$ mil	R\$ mil
		Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	Valor de mercado (*)	Valor contábil
Data de aquisição	Quantidade				
20/11/2001	599.486	2,8880	0,14%	2.824	1.731

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2012 (R\$4,71), não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 17(a)(i)).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.1. Capital social--Continuação

Durante os exercícios de 2013 e de 2012, foram aprovados aumentos do capital social nos montantes de R\$4.868 e R\$1.637, respectivamente, com emissão de 2.329.422 e 530.220 novas ações ordinárias, respectivamente.

A mutação do número de ações em circulação é conforme segue:

	Ações ordinárias - Em milhares
01 de janeiro de 2012	432.099
Exercício de opção de compra de ações	530
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2012	432.629
Exercício de opção de compra de ações	2.330
Recompra de ações em tesouraria	(18.500)
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2013	416.459
Ações em tesouraria	19.099
Ações integralizadas em 31 de dezembro de 2013	435.558
Média ponderada das ações em circulação	426.300

19.2. Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; e (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios.

Em 20 de dezembro de 2013, foi aprovada a distribuição de juros sobre capital próprio, à conta dos lucros deste exercício, no montante bruto de R\$130.192.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembléia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2013.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.2. Destinações do resultado do exercício--Continuação

Lucro líquido do exercício em 2013	867.443
(-) Absorção do saldo de prejuízo acumulado	(235.582)
(-) Reserva legal (5%)	(31.593)
(=) Base de cálculo	600.268
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	150.067
Juros sobre capital próprio declarados no exercício (i)	130.192
(-) IRRF sobre os juros sobre capital próprio	(13.045)
Dividendo a declarar	32.920
(-) Reserva de investimentos	437.156
Dividendo mínimo obrigatório por ação em Reais	0,3603

- (i) Conforme facultado pela legislação e previsto no Estatuto Social da Companhia, a distribuição de juros sobre o capital próprio ("JCP"), calculados com base na taxa de juros de longo prazo ("TJLP"), os quais são dedutíveis para fins de imposto de renda, quando distribuídos, podem ser considerados parte dos dividendos mínimos obrigatórios. O montante líquido de R\$117.147 referente ao JCP foi liquidado em 12 de fevereiro de 2014.

Conforme artigo 47 do Estatuto Social da Companhia, há a obrigatoriedade de constituição de reserva de investimentos. De acordo com o respectivo artigo, a constituição de tal reserva deve ser de importância não superior a 71,25% do lucro líquido, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e controladas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, participação em consórcios ou outras formas de associação para a realização do objeto social.

Em 31 de dezembro de 2013, a reserva de retenção de lucros foi constituída nos termos do artigo 196 da Lei 6.404/76, com o objetivo de aplicação em futuro investimentos, no montante de R\$437.156. A retenção referente ao exercício de 2013 está fundamentada no plano de negócio aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.3. Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 24) nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, são conforme segue:

	2013	2012
		(reapresentado)
Gafisa	17.263	18.319
Tenda	156	580
	17.419	18.899
Alphaville		8.740
		27.639

(i) Gafisa

A Companhia possui, no total, quatro programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2010, 2011, 2012 e 2013, que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (funcionários) o direito de subscrever ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre um e cinco anos de permanência no quadro de funcionários da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2013		2012	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do exercício	9.742.400	1,32	16.634.974	9,81
Opções outorgadas	5.383.627	1,86	7.639.048	1,66
Opções exercidas (i)	(2.329.422)	2,09	(530.220)	3,09
Opções substituídas	-	-	(9.264.253)	8,28
Opções expiradas	-	-	(579.774)	8,49
Opções canceladas	(888.477)	0,39	(4.157.375)	7,58
Opções em circulação no final do exercício	11.908.128	1,47	9.742.400	1,32
Opções exercíveis no final do exercício	-	-	-	-

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$4.867 (R\$1.637 no exercício findo em 2012).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.3. Programa de opção de compra de ações -- Continuação

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2013, são como segue:

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
11.908.128	8,76	2,76	-	-

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia outorgou 5.383.627 opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias (7.639.048 opções outorgadas em 2012).

O valor justo das novas opções outorgadas em 2013 totalizou R\$11.048 (R\$11.063 em 2012 referente às novas opções outorgadas e R\$4.277 de valor incremental referente opções que foram substituídas) o qual foi determinado com base nas seguintes premissas:

Modelo de precificação	2013		2012	
	Binomial	MonteCarlo	Binomial	MonteCarlo
Preço de exercício das opções (R\$)	R\$ 4,05	R\$4,08 e R\$0,01	R\$2,73	R\$2,73 e R\$0,01
Média ponderada do preço das opções (R\$)	R\$ 4,05	R\$ 1,11	R\$2,73	R\$0,73
Volatilidade esperada (%) – (*)	40%	40%	40%	40%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	12,43 anos	2,45 anos	11,03 anos	1,97 anos
Rendimento de dividendos (%)	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
Taxa de juros livre de risco (%)	7,23%	7,23%	7,85%	7,85%

(*) A volatilidade foi determinada com base em análises de regressão da relação da volatilidade das ações da controladora, Gafisa S.A., com o índice do Ibovespa.

(ii) Tenda

Em função da incorporação, por Gafisa, da totalidade das ações de emissão em circulação de Tenda, houve a transferência dos programas de opção de compra de ações emitidos pela Tenda para a controladora Gafisa, responsável pela emissão de ações. Em 31 de dezembro de 2013, o valor de R\$14.939 (R\$14.784 em 2012), referente à reserva de outorga de opções de Tenda está reconhecido na rubrica "Partes relacionadas" de Gafisa.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.3. Programa de opção de compra de ações -- Continuação

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

20. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 é conforme segue:

	Consolidado	
	2013	2012
	(reapresentado)	
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	239.368	(261.585)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(81.385)	88.939
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(2.316)	20.346
Prejuízos fiscais (base negativa utilizada)	4.694	(630)
Equivalência patrimonial	2.507	18.905
Efeito de resultado de operações descontinuadas	(89.398)	-
Plano de opções de ações	(5.923)	(6.426)
Outras diferenças permanentes	(18.443)	(623)
Encargos sobre obrigações com investidores	6.847	(1.825)
Estorno de crédito extemporâneo	-	38.834
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	180.605	(177.742)
	(2.812)	(20.222)
Despesas de imposto corrente	(23.690)	(17.403)
Receitas (Despesas) de imposto diferido	20.878	(2.819)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido

A Companhia reconheceu os créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores, que não possuem prazo prescricional e cuja compensação está limitada a 30% dos lucros anuais tributáveis, na extensão que é provável que o lucro tributável seja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias, com base nas premissas e condições estabelecidas no modelo de negócios da Companhia.

O reconhecimento inicial e as posteriores avaliações do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultado elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral. Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, a Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos calculados sobre a totalidade do saldo de prejuízo fiscal.

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
Ativo			(reapresentado)			(reapresentado)
Provisões para demandas judiciais	47.464	43.645	36.923	67.296	71.872	57.728
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	7.918	7.477	17.274	15.566	20.000	35.755
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	2.698	1.888	11.981	22.852	15.902	31.672
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	21.733	22.370	45.103	31.819	37.128	85.865
Demais provisões	39.684	42.479	41.995	76.736	108.936	102.002
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	86.848	119.478	69.055	288.711	334.418	247.872
Benefício fiscal decorrente da incorporação de controladoras	9.226	11.799	8.793	9.226	11.799	8.793
Direitos fiscais não reconhecidos	(12.327)	(222.279)	(150.079)	(274.534)	(527.399)	(343.982)
	203.244	26.857	81.045	237.672	72.656	225.705
Passivo						
Deságios	(91.323)	(91.323)	(90.101)	(91.323)	(96.347)	(95.125)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(36.822)	(3.594)	(14.862)	(127.790)	(3.594)	(14.862)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(26.000)	4.134	(42.883)	(75.211)	(58.536)	(218.971)
	(154.145)	(90.783)	(147.846)	(294.324)	(158.477)	(328.958)
Total líquido	49.099	(63.926)	(66.801)	(56.652)	(85.821)	(103.253)

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido--Continuação

	Controladora					
	2013			2012		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	255.435	255.435	-	351.406	351.406	-
Crédito fiscal (25%/9%)	63.859	22.989	86.848	87.852	31.627	119.479
Crédito fiscal reconhecido	54.795	19.726	74.521	20.145	7.252	27.397
Crédito fiscal não reconhecido	9.064	3.263	12.327	67.707	24.375	92.082

	Consolidado					
	2013			2012		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	849.150	849.150	-	983.582	983.582	-
Crédito fiscal (25%/9%)	212.288	76.424	288.712	245.896	88.522	334.418
Crédito fiscal reconhecido	54.795	19.726	74.521	20.144	7.252	27.396
Crédito fiscal não reconhecido	157.493	56.698	214.191	225.752	81.270	307.022

Com base na estimativa de projeções de geração de resultados tributáveis futuros da Gafisa, a estimativa de recuperação do saldo da controladora, de imposto de renda e contribuição social, diferidos, estão apresentados abaixo:

	Controladora
2014	4.124
2015	46.534
2016	531
2017	9.120
2018	17.871
2019 em diante	140.999
	219.179

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros

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

(i) Considerações sobre riscos

a) *Risco de crédito*

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

b) *Instrumentos financeiros derivativos*

A Companhia tem como política efetuar operações com instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar ou de eliminar riscos de moeda, índices e juros à sua operação, quando avaliado como necessário.

A Companhia mantém instrumentos derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final entre junho de 2014 e junho de 2017. Os contratos de derivativos são conforme segue:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

b) *Instrumentos financeiros derivativos*--Continuação

		Consolidado						Ganhos/(perdas) não realizados com instrumentos derivativos líquidos	
		Reais	Percentual	Validade				2013	2012
Companhias	Contratos de troca de taxas - "Swap" (pré para CDI)	Valor nominal	Indexador original	"Swap"	Início	Fim			
(reapresentado)									
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 12,7901%	CDI 0,31%	28/09/2012	28/03/2013	-	-	2.198
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 12,0559%	CDI 0,31%	28/03/2013	30/09/2013	-	-	1.938
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 14,2511%	CDI 2,41%	30/09/2013	28/03/2014	-	-	1.641
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	67.500	Pré 12,6190%	CDI 0,31%	28/03/2014	30/09/2014	-	-	1.123
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	67.500	Pré 15,0964%	CDI 2,41%	30/09/2014	30/03/2015	-	-	923
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	45.000	Pré 11,3249%	CDI 0,31%	30/03/2015	30/09/2015	-	-	332
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	45.000	Pré 14,7577%	CDI 2,41%	30/09/2015	31/03/2016	-	-	414
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	22.500	Pré 10,7711%	CDI 0,31%	31/03/2016	30/09/2016	-	-	94
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	22.500	Pré 17,2387%	CDI 2,41%	30/09/2016	30/03/2017	-	-	436
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 12,8779%	CDI 0,2801%	20/12/2012	20/06/2013	-	-	2.722
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 12,1440%	CDI 0,2801%	20/06/2013	20/12/2013	-	-	2.366
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 14,0993%	CDI 1,6344%	20/12/2013	20/06/2014	978	-	2.096
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	82.500	Pré 11,4925%	CDI 0,2801%	20/06/2014	22/12/2014	128	-	865
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	82.500	Pré 13,7946%	CDI 1,6344%	22/12/2014	22/06/2015	(91)	-	907
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	55.000	Pré 11,8752%	CDI 0,2801%	22/06/2015	21/12/2015	(306)	-	492
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	55.000	Pré 14,2672%	CDI 1,6344%	21/12/2015	20/06/2016	(236)	-	584
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	27.500	Pré 11,1136%	CDI 0,2801%	20/06/2016	20/12/2016	(255)	-	170
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	27.500	Pré 15,1177%	CDI 1,6344%	20/12/2016	20/06/2017	(35)	-	366
							183	-	19.667
							Circulante	183	9.224
							Não circulante	-	10.443

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$5.103 (R\$6.151 em 2012) na controladora e no consolidado, referente ao resultado líquido da operação de "swap" de juros foi reconhecido na linha de "resultado financeiro" na demonstração do resultado do exercício, permitindo a correlação do efeito dessas operações com a flutuação da taxa de juros no balanço da Companhia (Nota 25).

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação. Como consequência, as estimativa acima não indicam, necessariamente, os montantes que efetivamente foram realizados quando da liquidação financeira das operações.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

c) *Risco de taxa de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis".

d) *Risco de liquidez*

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

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013	Controladora				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	376.053	765.001	108.130	-	1.249.184
Debêntures (Nota 13)	354.271	457.385	200.001	-	1.011.657
Obrigações com investidores (Nota 15)	108.742	9.654	1.140	-	119.536
Fornecedores	51.415	-	-	-	51.415
	890.481	1.232.040	309.271	-	2.431.792

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	Controladora				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	356.781	697.347	121.626	-	1.175.754
Debêntures (Nota 13)	184.279	629.358	360.262	-	1.173.899
Obrigações com investidores (Nota 15)	110.513	114.822	4.713	-	230.048
Fornecedores	44.484	-	-	-	44.484
	696.057	1.441.527	486.601	-	2.624.185

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	590.393	938.785	109.132	-	1.638.310
Debêntures (Nota 13)	563.832	657.385	200.001	-	1.421.218
Obrigações com investidores (Nota 15)	112.886	9.654	1.140	-	123.680
Fornecedores	79.342	-	-	-	79.342
	1.346.453	1.605.824	310.273	-	3.262.550

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (reapresentado)	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	613.973	1.098.920	191.641	-	1.904.534
Debêntures (Nota 13)	346.360	1.029.281	356.642	3.620	1.735.903
Obrigações com investidores (Nota 15)	161.373	153.892	8.441	-	323.706
Fornecedores	154.763	-	-	-	154.763
	1.276.469	2.282.093	556.724	3.620	4.118.906

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*--Continuação

Hierarquia de valor justo--Continuação

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2013 e de 2012:

Em 31 de dezembro de 2013	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	39.032	-	-	215.194	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	1.241.026	-	-	1.808.969	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21.i.b)	-	183	-	-	183	-
Contas a receber (Nota 5)	-	1.216.902	-	-	2.223.668	-

Em 31 de dezembro de 2012	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
	(reapresentado)			(reapresentado)		
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	95.836	-	-	587.956	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	307.704	-	-	979.799	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21.i.b)	-	10.568	-	-	19.667	-
Contas a receber (Nota 5)	-	1.064.016	-	-	3.313.944	-

Adicionalmente, apresentamos a hierarquia de valor justo para os instrumentos financeiros passivos:

Em 31 de dezembro de 2013	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos (Nota 21.ii.a)	-	1.254.757	-	-	1.641.503	-
Debêntures (Nota 21.ii.a)	-	1.019.298	-	-	1.428.859	-
Obrigações com investidores (Nota 21.ii.a)	-	103.870	-	-	125.719	-
Fornecedores	-	51.415	-	-	79.342	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*--Continuação

Hierarquia de valor justo--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
	(reapresentado)			(reapresentado)		
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos (Nota 21.ii.a)	-	1.364.107	-	-	1.959.621	-
Debêntures (Nota 21.ii.a)	-	1.224.468	-	-	1.799.105	-
Obrigações com investidores (Nota 21.ii.a)	-	236.299	-	-	353.970	-
Fornecedores	-	44.484	-	-	154.763	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) *Cálculo do valor justo*

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

a) *Cálculo do valor justo*--Continuação

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

Os principais valores contábeis consolidados e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 estão demonstrados a seguir:

	Controladora			
	2013		2012	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
			(reapresentado)	
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	39.032	39.032	95.836	95.836
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	1.241.026	1.241.026	307.704	307.704
Instrumentos financeiros derivativos	183	183	10.568	10.568
Recebíveis de clientes (Nota 5)	1.216.902	1.216.902	1.064.016	1.064.016
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.249.184	1.254.757	1.175.754	1.364.107
Debêntures (Nota 13)	1.011.657	1.019.298	1.173.899	1.224.468
Obrigações com investidores (Nota 15)	119.536	121.060	230.048	236.299
Fornecedores	51.415	51.415	44.484	44.484

	Consolidado			
	2013		2012	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
			(reapresentado)	
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	215.194	215.194	587.956	587.956
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	1.808.969	1.808.969	979.799	979.799
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21(i)(b))	183	183	19.667	19.667
Recebíveis de clientes (Nota 5)	2.223.668	2.223.668	3.313.944	3.313.944
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.638.310	1.641.503	1.904.534	1.959.621
Debêntures (Nota 13)	1.421.218	1.428.859	1.735.903	1.799.105
Obrigações com investidores (Nota 15)	123.680	125.719	323.706	353.970
Fornecedores	79.342	79.342	154.763	154.763

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

a) *Risco de aceleração de dívida*

Em 31 de dezembro de 2013, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

b) *Risco de mercado*

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

b) Risco de mercado-- Continuação

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplimento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros—Continuação

(iii) Gestão do capital social

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.249.184	1.175.754	1.638.310	1.904.534
Debêntures (Nota 13)	1.011.657	1.173.899	1.421.218	1.735.903
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	74.201	132.783	119.897	290.299
Obrigações com investidores (Nota 15)	119.536	230.048	123.680	323.706
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(1.280.058)	(403.540)	(2.024.163)	(1.567.755)
Dívida líquida	1.174.520	2.308.944	1.278.942	2.686.687
Patrimônio líquido	3.190.724	2.535.445	3.214.483	2.685.829
Patrimônio líquido e dívida líquida	4.365.244	4.844.389	4.493.425	5.372.516

(iv) Análise de sensibilidade

Segue quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano, exceto pelos contratos de *swap* que são analisados até a data de seu vencimento, que descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao CDI;
- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI, IPCA e TR;
- c) Contas a receber, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC).

Para a análise de sensibilidade de taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, a Companhia considerou Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 9,78%, Taxa Referencial (TR) a 0,31%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 8,09%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 5,46% e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) a 5,73%.

Os cenários considerados foram:

Cenário I: apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2013:

Operação	Risco	Cenário			
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Queda 25%	IV Queda 50%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	77.110	38.555	(38.555)	(77.110)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(33.920)	(16.960)	16.960	33.920
Debêntures	Alta/queda do CDI	(19.843)	(9.921)	9.921	19.843
Obrigações com investidores	Alta/queda do CDI	(4.623)	(2.312)	2.312	4.623
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(9.303)	(4.856)	5.344	11.219
Efeito líquido da variação do CDI		9.421	4.506	(4.018)	(7.505)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(1.208)	(604)	604	1.208
Debêntures	Alta/queda do TR	(1.474)	(737)	737	1.474
Efeito líquido da variação do TR		(2.682)	(1.341)	1.341	2.682
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(385)	(193)	193	385
Efeito líquido da variação do IPCA		(385)	(193)	193	385
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	83.051	41.525	(41.525)	(83.051)
Imóveis a comercializar	Alta/queda do INCC	58.235	29.117	(29.117)	(58.235)
Efeito líquido da variação do INCC		141.286	70.642	(70.642)	(141.286)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012:

Operação	Risco	Cenário			
		I	II	III	IV
		Alta 50%	Alta 25%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	(reapresentado) 34.325	(reapresentado) 17.163	(reapresentado) (17.163)	(reapresentado) (34.325)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(36.373)	(18.186)	18.186	36.373
Debêntures	Alta/queda do CDI	(18.158)	(9.079)	9.079	18.158
Obrigações com investidores	Alta/queda do CDI	(6.700)	(3.350)	3.350	6.700
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(24.394)	(11.607)	16.898	32.823
Efeito líquido da variação do CDI		(51.300)	(25.059)	30.350	59.729
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do TR	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do TR		-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(370)	(185)	185	370
Efeito líquido da variação do IPCA		(370)	(185)	185	370
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	87.466	43.733	(43.733)	(87.466)
Imóveis a comercializar	Alta/queda do INCC	67.826	33.913	(33.913)	(67.826)
Efeito líquido da variação do INCC		155.292	77.646	(77.646)	(155.292)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	24.705	12.353	(12.353)	(24.705)
Obrigações com investidores	Alta/queda do IGP-M	(2.181)	(1.090)	1.090	2.181
Efeito líquido da variação do IGP-M		22.524	11.263	(11.263)	(22.524)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

22. Partes relacionadas

22.1. Saldo com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

Conta correntes	Controladora			Consolidado		
	2013	2012	01/01/2012	2013	2012	01/01/2012
		(reapresentado)			(reapresentado)	
Ativo						
Conta corrente (c):						
Total SPEs	163.130	39.726	34.162	80.804	70.355	232.071
Condomínio e consórcio (b) e obras de terceiros (a)	1.743	73.559	33.513	1.743	94.529	34.811
Mútuo a receber (d)	98.272	80.327	59.066	136.508	115.089	95.208
Dividendos a receber	7.443	43.209	50.471	-	-	49.269
	270.588	236.821	177.212	219.055	279.973	411.359
Circulante	172.316	156.494	118.146	82.547	164.884	317.005
Não circulante	98.272	80.327	59.066	136.508	115.089	95.208
Passivo						
Conta corrente (c):						
Condomínio e consórcio (b)	-	-	(30.586)	-	-	(30.717)
Compra/venda de participações	(39.100)	(36.172)	(25.000)	(39.100)	(138.228)	(33.768)
Total SPEs e Tenda	(163.075)	(437.042)	(142.611)	(94.578)	-	(170.436)
	(202.175)	(473.214)	(198.197)	(133.678)	(138.228)	(234.921)
Circulante	(202.175)	(473.214)	(198.197)	(133.678)	(138.228)	(234.921)

(a) Refere-se a operações em obras de terceiros.

(b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.

(c) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

22. Partes relacionadas--Continuação

22.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

- (d) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio. A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir:

	Controladora			Natureza	Taxa de juros
	2013	2012	01/01/2012		
	(reapresentado)				
Engenho	15	-	-		
Laguna Di Mare - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	2.279	7.108	9.389	Construção	12% a.a. + IGPM
Vistta Laguna - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	15.201	15.330	7.276	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 65 Emp. Imobiliários Ltda.	2.929	2.605	1.636	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE 46 Emp. Imobiliários Ltda.	1.056	884	860	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 73 Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	3.443	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 71 Emp. Imobiliários Ltda.	6.066	4.992	2.119	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE 76 Emp. Imobiliários Ltda.	3.863	3.435	11	Construção	4% a.a. + CDI
Acquarelle Civilcorp Incorporações Ltda.	411	-	946	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	62.441	13	29.541	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial I	15	344	2.622	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Residencial II	137	44.708	113	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial II	65	14	54	Construção	10% a.a. + TR
Target	-	-	1.056	Construção	12% a.a. + IGPM
Scena Laguna - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.	3.794	894	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Total controladora	98.272	80.327	59.066		

	Consolidado			Natureza	Taxa de juros
	2013	2012	01/01/2012		
	(reapresentado)				
Engenho	15	-	11	Construção	12% a.a. + IGPM
Laguna Di Mare - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	2.279	7.108	9.389	Construção	12% a.a. + IGPM
Vistta Laguna - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	15.201	15.330	7.276	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 65 Emp. Imobiliários Ltda.	2.929	2.605	1.636	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE-46 Emp. Imobiliários Ltda.	1.056	884	860	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE-71 Emp. Imobiliários Ltda.	6.066	4.992	3.443	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE- 76 Emp. Imobiliários Ltda.	3.863	3.435	2.119	Construção	4% a.a. + CDI
Acquarelle - Civilcorp Incorporações Ltda.	411	-	946	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	62.441	13	29.541	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial I	15	344	2.622	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Residencial II	137	44.708	113	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial II	65	14	54	Construção	10% a.a. + TR
Target	-	-	1.056	Construção	12% a.a. + IGPM
Scena Laguna - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	3.794	894	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Fit Jardim Botânico SPE Emp. Imob. Ltda.	17.998	17.190	16.429	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Fit 09 SPE Emp. Imob. Ltda.	7.183	6.354	5.585	Construção	120% de 126,5% do CDI
Fit 19 SPE Emp. Imob. Ltda.	4.003	3.977	3.977	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Acedio SPE Emp. Imob. Ltda.	3.589	3.224	2.908	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Ac Participações Ltda.	4.710	3.264	1.251	Construção	12% a.a. + IGPM
Fit Roland Garros Emp. Imob. Ltda.	-	-	4.461	Construção	-
Outros	753	753	1.531	Construção	Diversas
Total consolidado	136.508	115.089	95.208		

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

22. Partes relacionadas--Continuação

22.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$6.193 (R\$2.333 em 2012) na controladora e R\$12.182 (R\$3.034 em 2012) no consolidado (Nota 25).

As informações referentes a transações e remuneração com a Administração estão descritas na Nota 26.

22.2. Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das subsidiárias integrais ou sociedades de propósito específico da Companhia são avalizadas ou afiançadas na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, à exceção de determinados casos específicos em que a Companhia concede garantia e avais no montante de R\$1.428.286, em 31 de dezembro de 2013 (R\$1.991.658 em 2012).

23. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	1.418.024	1.336.205	2.618.737	2.784.983
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos e distratos (Nota 5)	9.989	(11.444)	81.122	255.495
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(126.861)	(121.781)	(218.648)	(235.392)
Receita operacional líquida	1.301.152	1.202.980	2.481.211	2.805.086

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Custo de incorporação e venda de imóveis:		(reapresentado)		(reapresentado)
Custo de construção	(507.519)	(549.158)	(1.137.678)	(1.272.282)
Custo de terrenos	(171.536)	(224.197)	(327.721)	(446.428)
Custo de incorporação	(44.623)	(39.506)	(133.350)	(131.449)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(81.653)	(71.842)	(157.212)	(157.095)
Manutenção/garantia	(14.987)	(21.607)	(34.578)	(55.119)
Provisão para distratos (Nota 5)	-	-	(73.227)	(214.431)
	(820.318)	(906.310)	(1.863.766)	(2.276.804)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(29.482)	(49.154)	(54.128)	(100.725)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(68.127)	(47.138)	(125.076)	(96.594)
Despesas com Customer Relationship Management (CRM)	(14.095)	(6.222)	(25.878)	(12.751)
Outras	(5.756)	(10.578)	(10.567)	(21.676)
	(117.460)	(113.092)	(215.649)	(231.746)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(52.230)	(52.408)	(92.574)	(103.843)
Despesas com benefícios a empregados	(4.697)	(4.713)	(8.398)	(9.432)
Despesas com viagens e utilidades	(2.629)	(2.638)	(4.865)	(5.489)
Despesas com serviços prestados	(9.351)	(13.537)	(17.306)	(29.114)
Despesas com aluguéis e condomínios	(6.189)	(6.210)	(9.820)	(10.840)
Despesas com informática	(8.713)	(8.744)	(17.519)	(19.970)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 19.3)	(17.263)	(18.319)	(17.419)	(18.899)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 26.iii)	(35.886)	(29.433)	(59.651)	(47.709)
Outras	238	(2.853)	(6.471)	(6.912)
	(136.720)	(138.855)	(234.023)	(252.208)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 17)	(63.642)	(52.915)	(78.402)	(94.932)
Resultado de participação em Sociedade em Conta de Participação ("SCP")	(34.733)	25.937	-	-
Outras	302	537	(7.709)	(6.083)
	(98.073)	(26.441)	(86.111)	(101.015)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2013	2012	2013	2012
Receitas financeiras		(reapresentado)		(reapresentado)
Rendimento de aplicações financeiras	30.404	14.166	56.095	40.046
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 22)	6.193	2.333	12.182	3.034
Receitas de juros	763	1.247	1.405	2.268
Outras receitas financeiras	357	548	11.401	10.471
	37.717	18.294	81.083	55.819
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(154.573)	(143.597)	(176.823)	(164.020)
Amortização custo das debêntures	(3.856)	(3.457)	(8.020)	(3.964)
Obrigações com investidores	-	-	(14.805)	(11.545)
Despesas bancárias	(7.151)	(2.605)	(12.312)	(7.658)
Operações com derivativos (Nota 21 (i) (b))	(5.103)	6.151	(5.103)	6.151
Desconto com operação de securitização	(7.268)	(18.871)	(8.820)	(30.167)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(11.555)	(28.031)	(17.703)	(24.879)
	(189.506)	(190.410)	(243.586)	(236.082)

26. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 e 2012, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Período findo em 31 de dezembro de 2013	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	9	7	3
Remuneração Fixa do período (em R\$)	1.899	4.872	166
Salário/pró-labore	1.852	4.485	166
Benefícios diretos e indiretos	47	387	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	158	406	14
Total da remuneração	1.899	4.872	166
Participação nos lucros e resultado	-	11.615	-

Período findo em 31 de dezembro de 2012	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	9	8	3
Remuneração Fixa do período (em R\$)	1.791	5.113	138
Salário/pró-labore	1.772	4.834	138
Benefícios diretos e indiretos	19	279	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	149	426	11
Total da remuneração	1.791	5.113	138
Participação nos lucros e resultado	-	13.624	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

26. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(i) Remuneração da Administração--Continuação

A remuneração global dos administradores e Conselho Fiscal da Companhia para o exercício de 2013, foi fixada no limite de até R\$18.586, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 19 de abril de 2013.

(ii) Operações comerciais

No exercício findo 31 de dezembro de 2013, o total de operações contratadas em 2013 por unidades vendidas à Administração é de R\$3.915 (R\$3.817 em 2012) e o saldo total a receber é das operações comerciais realizadas é de R\$5.845 (R\$5.471 em 2012).

(iii) Participação nos lucros e resultado

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$35.886 na controladora (R\$29.433 em 2012) e R\$59.651 no consolidado (R\$47.709 em 2012) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 24).

Consolidado	2013	2012
		(reapresentado)
Diretoria Executiva	11.615	13.624
Demais colaboradores	48.036	50.387
	59.651	64.011
(-) Operações destinadas à venda		(16.302)
		47.709

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia no período. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como dos colaboradores, e o pagamento deve ser realizado em abril de 2014.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

26. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(iii) Participação nos lucros e resultado--Continuação

Conforme apresentado nas tabelas anteriores e parágrafos acima, a remuneração global dos Administradores e Conselho Fiscal da Companhia está de acordo com o limite aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 19 de abril de 2013, correspondente a R\$18.586.

27. Seguros

A Gafisa S.A. e suas controladas mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2013:

Modalidade seguro	Cobertura – R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.901.210
Apólice aberta	500
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	117.130
	2.018.840

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte por escopo de auditoria das demonstrações financeiras. Consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

28. Lucro e prejuízo por ação

De acordo com o CPC 41, a Companhia deve apresentar os prejuízos básico e diluído por ação. Os dados de comparação dos lucros/prejuízos básico e diluído se baseiam na média ponderada de ações em circulação do exercício, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada exercício apresentado, respectivamente.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função dos prejuízos do exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2013	2012
Numerador básico		(reapresentado)
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	150.067	-
Lucro (prejuízo) não distribuído	717.376	(127.043)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	867.443	(127.043)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	426.300	432.246
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	2,0348	(0,2939)
Numerador diluído		
Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos	150.067	-
Lucro (prejuízo) não distribuído	717.376	(127.043)
Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	867.443	(127.043)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	426.300	432.246
Opções de ações	2.584	-
Média ponderada diluída do número de ações	428.884	432.246
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	2,0226	(0,2939)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

29. Informações por segmento

A Administração da Companhia analisa informações por segmento primeiramente por meio dos diferentes segmentos em que atua em preferência à localização geográfica das suas operações.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda e Tenda, empreendimentos de baixa renda. Com a venda da participação majoritária de AUSA (nota 1), o segmento de loteamentos deixou de ser analisado pela Administração da Companhia.

O Presidente da Companhia, executivo responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, usa informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados. A Companhia apresenta abaixo uma medida de ganhos e perdas históricas, ativos identificados por segmento e outras informações relacionadas a cada segmento de atuação.

As informações por segmento não segregam despesas operacionais. Receitas de clientes individuais não representam mais que 10% das receitas líquidas de vendas ou prestação de serviços.

	Gafisa S.A.	Tenda	Consolidado 2013
Receita operacional líquida	1.663.750	817.460	2.481.210
Custo operacional	(1.111.550)	(752.216)	(1.863.766)
Lucro bruto	552.200	65.244	617.444
Despesas com vendas	(138.093)	(77.556)	(215.649)
Despesas gerais e administrativas	(136.720)	(97.303)	(234.023)
Depreciação e amortização	(51.488)	(11.526)	(63.014)
Despesa financeira	(202.239)	(41.347)	(243.586)
Receita financeira	43.548	37.535	81.083
Despesas com impostos	5.839	(8.651)	(2.812)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas	363.725	(127.169)	236.556
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício das operações descontinuadas	588.574	42.548	631.122
Clientes (curto e longo prazos)	1.662.572	561.096	2.223.668
Estoques (curto e longo prazos)	1.420.359	674.055	2.094.414
Outros ativos	2.658.263	1.206.685	3.864.948
Total ativo	5.741.194	2.441.836	8.183.030
Total passivo	3.679.292	1.289.255	4.968.547

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

29. Informações por segmento--Continuação

	Gafisa S.A.	Tenda	AUSA	(-) Operações mantida para venda	Consolidado 2012 (reapresentado)
Receita operacional líquida	1.735.976	1.069.110	785.182	(785.182)	2.805.086
Custo operacional	(1.338.138)	(938.666)	(377.071)	377.071	(2.276.804)
Lucro bruto	397.838	130.444	408.111	(408.111)	528.282
Despesas com vendas	(140.322)	(91.424)	(65.381)	65.381	(231.746)
Despesas gerais e administrativas	(138.872)	(113.336)	(94.025)	94.025	(252.208)
Depreciação e amortização	(64.670)	(15.568)	(2.262)	2.262	(80.238)
Despesa financeira	(204.173)	(31.909)	(47.034)	47.034	(236.082)
Receita financeira	23.181	32.638	11.446	(11.446)	55.819
Despesas com impostos	(16.089)	(4.133)	(14.417)	14.417	(20.222)
Lucro e (prejuízo) do exercício das operações continuadas	(158.205)	(123.602)	-	-	(281.807)
Lucro e (prejuízo) do exercício das operações descontinuadas	-	-	204.128	-	204.128
Clientes (curto e longo prazos)	1.626.926	1.005.261	681.757	-	3.313.944
Estoques (curto e longo prazos)	1.056.622	837.105	272.697	-	2.166.424
Outros ativos	1.447.453	1.357.140	427.608	-	3.232.201
Total ativo	4.131.001	3.199.506	1.382.062	-	8.712.569
Total passivo	3.772.297	1.424.362	830.079	-	6.026.738

30. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Com o intuito de aprimorar as suas notas explicativas e em linha com os itens 20 e 21 do ICPC 02, a Companhia descreve algumas informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2013:

- 30.1 A receita contratada de vendas deduzida da receita de vendas apropriada totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência continua conforme Orientação OCPC 04). A receita de vendas a apropriar dos empreendimentos em construção somada ao saldo a receber de empreendimentos concluídos, do saldo de adiantamento de clientes e deduzida dos recebimentos acumulados, compõem o saldo de contas a receber de incorporação, conforme apresentado a seguir:

Empreendimentos em construção:	
Receita contratada de vendas (*)	4.844.322
Receita de vendas apropriada (A) (**)	(3.028.182)
Receita de vendas a apropriar (B) (*)	1.816.140
Empreendimentos concluídos (C)	1.179.400
Recebimentos acumulados (D) (**)	(1.904.922)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

30. Empreendimentos em construção – informações e compromissos-- Continuação

Adiantamentos de clientes	
Parcela excedente à receita apropriada (Nota 18) (E)	54.316
Total de contas a receber de incorporação (Nota 5) (-A+C+D+E)	<u>2.356.976</u>

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

(**) Valores demonstrados de forma cumulativa. Dessa forma, os mesmos não refletem os impactos na demonstração de resultados do exercício.

As informações sobre receitas de vendas a apropriar e receita contratada de vendas não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva, período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação e portanto ainda não apropriada para o resultado.

A receita das unidades vendidas e em construção de incorporação imobiliária é apropriada ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, em observação a todos os requerimentos do item 14 do CPC 30 – Receitas. Os procedimentos adotados na apropriação do resultado ao longo do período de construção estão descritos na Nota 2 – Apresentação das Demonstrações Financeiras e resumo das principais práticas contábeis.

- 30.2 O total de custo incorrido e a incorrer, para as unidades vendidas e em estoque, previsto até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2013, está demonstrado como segue:

Empreendimentos em construção:	
Custo incorrido das unidades em estoque (Nota 6)	737.579
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (*)	<u>915.321</u>
Custo total orçado incorrido e a incorrer de unidades em estoque ^(a) (F)	1.652.900
Custo orçado das unidades vendidas (*) (G)	3.446.839
Custo incorrido das unidades vendidas (H) (**)	<u>(2.124.764)</u>
Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*) (I)	1.322.075
Total de custo incorrido e a incorrer (F+G)	<u>5.099.739</u>

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

30. Empreendimentos em construção – informações e compromissos-- Continuação

(a) O montante de R\$307.465 refere-se a unidades de empreendimentos cancelados ainda não distratadas junto aos respectivos clientes.

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

(**) Valores demonstrados de forma cumulativa. Dessa forma, os mesmos não refletem os impactos na demonstração de resultados do exercício.

- 30.3 O resultado estimado a incorrer até a conclusão dos empreendimentos em construção para as unidades vendidas, em 31 de dezembro de 2013, está demonstrado como segue:

Receita de vendas a apropriar (B)	1.816.140
Permuta por terrenos a apropriar	183.995
	<u>2.000.135</u>
Custo a apropriar das unidades vendidas (I)	(1.322.075)
Resultado estimado	<u>678.060</u>

Informações não contábeis consideradas no escopo dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

O resultado estimado apresentado não considera os efeitos dos impostos incidentes e do ajuste a valor presente (AVP), custos com terrenos, encargos financeiros, permutas e custos com garantia, que ocorrerão conforme sua realização.

- 30.4 O resultado acumulado apurado dos empreendimentos em construção para as unidades vendidas, em 31 de dezembro de 2013, está demonstrado como segue:

Receita de vendas apropriada (A) (**)	3.028.182
Permuta por terrenos apropriada (**)	104.861
	<u>3.133.043</u>
Custo incorrido de unidades vendidas (H) (**)	(2.124.764)
Resultado apurado (**)	<u>1.008.279</u>

(**) Valores demonstrados de forma cumulativa. Dessa forma, os mesmos não refletem os impactos na demonstração de resultado do exercício.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

30. Empreendimentos em construção – informações e compromissos-- Continuação

Os resultados apurados acima estão brutos de impostos e ajuste a valor presente (AVP).

30.5 A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2013.

	2013
Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação (*)	8.176.366
Total ativo consolidado	8.183.030
Percentual	99,92%

(*) Total do ativo da Companhia exceto da controlada Gafisa Vendas, empresa de vendas dos empreendimentos da Gafisa. Para os empreendimentos nas controladas, o acompanhamento dos saldos de caixa e equivalentes e dívida corporativa são efetuados pelo CNPJ da empresa e não de forma individualizada por empreendimento.

31. Comunicação com órgãos reguladores

- a) Em 14 de junho de 2012, a Companhia recebeu uma intimação (“subpoena”) da “Securities Exchange Commission – “SEC” Division of Enforcement”, relacionados a empresas estrangeiras do setor de construção civil / incorporação imobiliária (*Home Builders*), listadas na SEC, *Foreign Private Issuers - FPI*. Esta intimação solicita que a Companhia apresente documentos do período de 01 de janeiro de 2010 até 10 de julho de 2012, data de encaminhamento da resposta pela Companhia, relacionados à preparação de nossas demonstrações financeiras, incluindo, entre outros itens, cópias de nossas políticas e procedimentos financeiros, atas de reunião do Conselho de Administração, Comitê de Auditoria e comitês operacionais, relatórios de fechamentos mensais e quaisquer documentos relacionados a possíveis irregularidades financeiras ou contábeis ou impropriedades e relatórios de auditoria interna. A investigação da SEC é um inquérito de apuração de fatos, não público, e não está clara qual ação, se houver, a SEC pretende tomar com relação à informação que recolhe. A intimação da SEC não especifica quaisquer encargos. A Companhia já entregou todas as informações solicitadas pela SEC, que até a emissão dessas demonstrações financeiras não havia se manifestado.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2013

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

32. Informações Suplementares

Em 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 (MP 627/13) que altera a legislação tributária federal sobre IRPJ, CSLL, PIS e COFINS. A referida MP 627/13 dispõe, entre outros assuntos, sobre:

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

Considerando-se que a referida MP 627 possui um número relevante de emendas propostas e que a Receita Federal do Brasil deverá, de acordo com a mesma MP, disciplinar diversas matérias é possível que algumas das suas disposições sejam alteradas e/ou esclarecidas. Embora a MP 627 entre em vigor a partir de 1º de janeiro de 2015, há a possibilidade de opção (de forma irrevogável) pela sua aplicação a partir de 1º de janeiro de 2014. A Administração não tem a intenção de efetuar a opção pela adoção antecipada. Todavia, com base no texto vigente estimamos que a referida MP 627/13 não acarrete efeitos contábeis relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

33. Eventos subsequentes

Em 07 de fevereiro de 2014, a Companhia divulgou fato relevante informando aos seus acionistas e ao mercado em geral que seu Conselho de Administração autorizou a administração da Companhia a iniciar estudos para uma potencial separação das unidades de negócio Gafisa e Tenda em duas companhias abertas e independentes de modo a reforçar a geração de valor para a Companhia e seus acionistas. O Rothschild é assessor financeiro da Companhia nesse processo. Caso aprovado o plano pelo Conselho de Administração e acionistas, a operação poderá ser concluída ao longo de 2015, com solicitação à Comissão de Valores Mobiliários para conversão do registro da Tenda para categoria A, como companhia aberta autorizada a negociar suas ações no mercado, e a sua listagem no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.