

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Construtora Tenda S.A. ("Companhia" ou "Tenda") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 1.376 – 10º andar – na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

As operações da Tenda e sociedades controladas compreendem a execução de obras de construção civil, a incorporação de imóveis, compra e venda de imóveis e a prestação de serviços de administração de construção civil, a intermediação da comercialização de quotas de consórcio e a participação em outras sociedades.

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.

A Companhia informa aos leitores de suas demonstrações financeiras que todo o ativo oriundo de seus empreendimentos e lotes estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação e aqueles ao qual a Companhia participa através de modelo de negócio configurado como consórcio é separado e segregado por centro de custo e código de empresa e divisão parametrizado dentro do sistema *Enterprise Resource Planning – ERP*.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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 7 de março de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação. O Conselho de Administração da Companhia tem o poder de alterar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, após a sua emissão.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora”, e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas expedidas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). 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.

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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

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

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 Administração está adimplente em relação as cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 meses.

As informações não contábeis e/ou não financeiras incluídas nessas demonstrações financeiras, tais como volume de vendas, dados contratuais, receitas e custos não reconhecidos nas unidades vendidas, projeções econômicas, seguros e meio ambiente, não foram auditadas.

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras, de suas controladas diretas e indiretas e de suas controladas em conjunto. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controladora e controladas em conjunto são consolidadas integral e proporcionalmente, respectivamente, a partir da data que o controle integral ou controle compartilhado se inicia, até a data em que deixa de existir. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral das seguintes empresas, respectivamente:

	Participação %	
	2012	2011
Construtora Tenda e controladas (*)	100	100

(*) Não incluem as controladas com controle compartilhado, conforme detalhadas a seguir.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas e controladas em conjunto 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

A Companhia efetuou a consolidação proporcional das demonstrações financeiras das controladas em conjunto listadas a seguir. Para mais detalhes em relação às informações relevantes dessas empresas, vide nota 9.

Investidas	Part. %	
	2012	2011
MARIA INES SPE EMP. IMOB.	60%	60%
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	60%	60%
FIT JARDIM BOTANICO SPE	55%	55%
FIT SPE 11 EMP. IMOB.	70%	70%
CIPESA PROJETO 02	50%	50%
FIT 31 SPE EMP. IMOB.	70%	70%
FIT 34 SPE EMP. IMOB.	70%	70%
FIT SPE 03 EMP. IMOB.	80%	80%
CONSOLIDADO FIT 13 SPE	50%	50%
FIT CITTA IMBUI	50%	50%
FIT PLANETA ZOO/IPITANGA	50%	50%
CITTÁ VILLE	50%	50%
PARQUE DOS PÁSSAROS	50%	50%
CITTÁ ITAPOAN	50%	50%
ARAÇAGI (FRANERE GAFISA 08)	50%	50%
Outras(*)	Diversas	Diversas

(*) Incluem as Empresas (OQ70 Guapura, OS30 Acedio, OT70 FIT 08, Tenda 25, PC10 FIT Campolim, AC Participações e Klabin Segall).

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

(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.

(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:

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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*

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 para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

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.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa.

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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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.

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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

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.

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 serem 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

Isso requer também a determinação também 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.

d) Provisão para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 18). 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.

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 de ativos, 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

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 a 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.

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 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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, foram 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;
 - 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 ativo não circulante, 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";

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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 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, observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção, através de tributos diferidos, ativos e passivos.
- 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

(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 à atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(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 do início do reconhecimento de resultado do respectivo empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item (a) descrito anteriormente.

(iv) ICPC 02 – parágrafo 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”.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

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.

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

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo através 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.

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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) 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.

(iii) 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 do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber, empréstimos e outros recebíveis e instrumentos financeiros cotados e não cotados.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

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 transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) A Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) A Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

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.

(iv) 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

Empréstimos e recebíveis

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.

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.

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os valores dos ativos financeiros disponíveis para venda possuíam valor contábil muito próximo ao valor de mercado e por isso não houve ajuste reconhecido em outros resultados abrangentes no patrimônio líquido.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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 a vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos não superiores a 90 dias, ou 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 até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, 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 e aplicações caucionadas 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).

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

São demonstrados ao custo, acrescidos de variação monetária, 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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--Continuação

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);

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

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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.6. 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) 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(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.

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 determinada que o valor contábil não será recuperável.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.6. Imóveis a comercializar -- Continuação

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 um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão para perdas é contabilizada.

2.2.7. 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 constitui receita ou despesa da Companhia.

2.2.8. 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.9. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

A Companhia detém o controle sobre uma entidade quando possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. Em situações em que existam acordos que garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, caracterizando o controle compartilhado; estas são consideradas como controladas em conjunto.

Os investimentos nas controladas e nas controladas em conjunto são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras consolidadas, as controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da controladora nestas empresas.

Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas ou controladas em conjunto 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).

2.2.10. 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. 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).

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.10. Imobilizado -- Continuação

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são 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 utilizados no prazo máximo de 1 ano considerado como despesa no lançamento do empreendimento.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*"). Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não havia indicadores de "*impairment*" sobre o imobilizado.

2.2.11. Intangível

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*").

2.2.12. 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, registradas em contrapartida ao resultado do exercício.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

a) 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 e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, 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.

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 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

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

b) 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. 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.

Caso a realização do imposto diferido ativo não seja provável, o saldo não é reconhecido, após avaliação efetuada anualmente. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não reconheceu integralmente tributos diferidos ativos calculados sobre os saldos de prejuízos fiscais (Nota 17) face ao histórico e perspectivas de lucros tributáveis. A Companhia apresenta o saldo de imposto diferido líquido, apurado por entidade jurídica.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

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

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

Em decorrência da apresentação de prejuízos cumulativos significativos nos últimos três anos, a Companhia e suas controladas constituíram tributos diferidos ativos e passivos seguindo as seguintes premissas:

- 100% dos tributos diferidos passivos sobre diferenças temporárias;
- Tributos diferidos ativos sobre diferenças temporárias que possuem prazos de realização similares aos tributos diferidos passivos, de mesma entidade jurídica, até o limite de saldo de tributos diferidos passivos; e,
- Do saldo remanescente, em caso de existência de saldo de tributos diferidos passivos, registro de tributos diferidos ativos no montante equivalente a 30% desse valor, que poderá ser realizado através da compensação com saldo de prejuízos fiscais.

As diferenças temporárias ativas em excesso às diferenças temporárias passivas não tiveram o respectivo direito fiscal reconhecido, bem como o saldo de prejuízos fiscais não utilizados para a compensação com 30% do saldo de tributos passivos (Nota 17).

2.2.14. 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.15. 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.16. 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 como 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.

2.2.17. 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. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, 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".

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.17. Ajuste a valor presente de ativos e passivos -- Continuação

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).

2.2.18. 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 (Notas 13 e 25).

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.19. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e 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 e controladas em conjunto estão sendo apresentados nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 7).

2.2.20. 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. 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.

(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 é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável possa ser feita.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

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 divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem 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 êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro 2012 e 2011 não há causas envolvendo ativos contingentes registrados no balanço patrimonial da Companhia.

(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

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.20. Provisões – Continuação

(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.

(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.

(vi) Não reconhecimento de imposto de renda diferido ativo

As projeções da Companhia prevêem a absorção de parcela significativa de seus negócios nas próprias *holdings* e isto permite a recuperação de parcela expressiva dos saldos de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.20. Provisões – Continuação

(vi) Não reconhecimento de imposto de renda diferido ativo -- Continuação

No entanto, diversos fatores externos, alheios à vontade da Companhia, podem impactar nessas apurações tributárias e além de possíveis exigências de agentes financeiros, pela segregação de empreendimentos em estrutura própria de incorporação (SPEs, por exemplo), em montante superior à intenção da Companhia. Também a possibilidade de afetação tributária, em novos ou até mesmo em empreendimentos já incorporados por meio das holdings de marcas, poderiam exigir o expurgo desses negócios, por passarem a ter apurações próprias, apartadas da opção tributária da Companhia que é pelo lucro real.

A redução nessa concentração de empreendimentos, portanto, pode comprometer a capacidade de recuperação esperada, razão pela qual não reconhecemos a parcela dos saldos de imposto de renda diferido ativo (Nota 17).

2.2.21. 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.
- quando 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis – Continuação

2.2.21. 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.

2.2.22. Demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas de acordo com 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 o Pronunciamento contábil CPC 09 - Demonstração do valor adicionado, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (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 compras e as vendas de tais aplicações como atividades de investimentos na demonstração de fluxos de caixa.

2.2.23. Prejuízo por ação básico e diluído

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

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

2.2.23. Prejuízo por ação básico e diluído – Continuação

Prejuízos diluídos por ação são calculados de maneira similar aos prejuízos por ação básicos, exceto pelo fato de que as quantidades de ações em circulação são aumentadas para incluir um número de ações adicionais, as quais teriam sido consideradas no cálculo dos prejuízos básicos, caso as ações com potencial de diluição, tivessem sido convertidas, conforme descrito na Nota 21.

2.2.24. Demonstração do resultados abrangentes

Para atender às disposições societárias (CPC 26 (R1)), a Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado abrangente em suas demonstrações financeiras, mesmo o resultado abrangente refere-se ao resultado do exercício. A Companhia não possui outros resultados abrangentes além do resultado do exercício.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2012

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2012.

Em relação a adoção dos pronunciamentos e interpretações listados abaixo, que passaram a vigorar a partir de 1º de janeiro de 2012, os mesmos não impactaram as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2012. São eles:

- CPC 17 (R1) – Contratos de Construção – Deliberação CVM nº 691 de 08 de novembro de 2012;
- CPC 18 (R1) – Investimento em Controlada e em Coligada - Deliberação CVM nº 688 de 04 de outubro de 2012;
- CPC 30 (R1) – Receitas – Deliberação CVM nº 692 de 08 de novembro de 2012;
- CPC 35 (R2) – Demonstrações Separadas - Deliberação CVM nº 693 de 08 de novembro de 2012;
- CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação – Deliberação CVM nº 684 de 30 de agosto de 2012;
- ICPC 08 (R1) – Contabilização da proposta de pagamento de dividendos – Deliberação CVM nº 683 de 30 de agosto de 2012; e
- ICPC 09 (R1) – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial – Deliberação CVM nº 687 de 04 de outubro de 2012.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2012-- Continuação

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

A Companhia não adotou de forma antecipada os referidos pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2012.

A Administração, com base em análises preliminares realizadas até o presente momento, estima que a adoção dos CPCs 19 (R2) e 36 (R3) impactarão de forma significativa as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia em 2013, uma vez que certos investimentos em controladas com controle em conjunto deixarão de ser consolidados proporcionalmente e passarão a ser contabilizados pelo método de equivalência patrimonial.

Conforme requerido pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros, em suas demonstrações financeiras consolidadas de 2013, a Companhia adotará os CPCs 19 (R2) e 36 (R3) de forma retrospectiva (ajustando os saldos comparativos de 2012) e a Administração, com base em análises preliminares realizadas até o presente momento, identifica abaixo a melhor estimativa dos possíveis impactos nos saldos apresentados de 2012.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2012-- Continuação

3.1. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações aplicáveis para exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013-- Continuação

	Saldos apresentados em 2012	Impacto da adoção do CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3)	Saldos 2012, após adoção do CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3)
<u>Balanco Patrimonial</u>			
Ativo circulante	2.851.892	(95.172)	2.756.720
Ativo não circulante	438.988	(231.998)	206.990
Investimentos	33.906	77.910	111.816
Total do ativo	3.324.786	(249.260)	3.075.526
Passivo circulante	758.391	(100.272)	658.119
Passivo não circulante	719.521	(148.988)	570.533
Total do passivo	1.477.912	(249.260)	1.228.652
	1.846.874		1.846.874
Patrimônio líquido		-	
Total do patrimônio líquido	3.324.786	(249.260)	3.075.526
<u>Demonstração do resultado</u>			
Receita operacional líquida	1.125.670	(90.473)	1.035.197
Custos operacionais	(977.472)	71.370	(906.102)
(Despesas) / receitas operacionais	(267.434)	2.435	(264.997)
Resultado de equivalência patrimonial	-	13.569	13.569
Resultado financeiro	3.221	51	3.272
Imposto de renda e contribuição social	(5.748)	3.048	(2.700)
Acionistas não controladores	(1.095)	-	(1.095)
Prejuízo líquido do exercício	(122.858)	-	(122.858)
<u>Fluxo de Caixa</u>			
Atividades operacionais	15.724	(105.546)	(89.822)
Atividades de financiamento	46.891	91.479	138.370
Atividades de investimento	210.852	70.829	281.681

Exceto quanto aos potenciais impactos advindos da adoção do CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3) identificados acima, a Administração estima que a adoção dos demais pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações, não deverá impactar de forma significativa as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia de 2013.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa e equivalentes de caixa				
Caixa e bancos	153.384	2.228	175.463	26.228
Operações compromissadas (a)	152.278	24.278	155.382	31.150
Total caixa e equivalentes de caixa	305.662	26.506	330.845	57.378

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

Em 31 de dezembro de 2012, as operações compromissadas incluem juros auferidos variando de 80% a 102,5% (70% a 102% em 31 de dezembro de 2011) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os investimentos são realizados junto às instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Fundos de investimentos	1.190	2.686	1.190	2.686
Certificado de depósitos bancários (a)	141.437	271.274	188.112	285.567
Outros	12	12	12	12
Aplicações financeiras caucionadas (b)	59.710	909	59.710	909
Créditos vinculados (c)	137.724	236.402	239.536	277.876
Total	340.073	511.283	488.560	567.050

(a) Em 31 de dezembro de 2012, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 96% a 104% (99% a 102% em 31 de dezembro de 2011) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

(b) As aplicações financeiras são realizadas por meio de fundo de renda fixa, com valorização de suas cotas por meio de aplicação dos recursos exclusivamente em títulos públicos federais, indexados a taxas pré-fixadas, ou índices de preços e inflação, e liberadas conforme andamento das obras e vendas (Nota 13);

(c) Créditos vinculados são representados por repasses de créditos associativos e estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal. Estas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com os clientes junto à instituição financeira, cuja expectativa de recebimento da Companhia é de até 90 dias.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Clientes de incorporação e venda de imóveis (i)	301.011	1.087.048	1.361.201	1.997.691
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos (i)	(93.580)	(506.140)	(244.632)	(509.069)
Ajuste a valor presente	(1.289)	(4.100)	(6.162)	(20.902)
Outros valores a receber	21.978	1.368	778	9.162
Total	228.120	578.176	1.111.185	1.476.882
Circulante	149.722	287.912	978.049	1.063.007
Não circulante	78.398	290.264	133.136	413.875

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	798.152	-	1.592.978
2013	244.591	168.993	1.228.842	316.209
2014	67.774	100.013	119.456	85.276
2015	7.673	21.258	11.579	12.390
2015 e depois	2.951	-	2.102	-
	322.989	1.088.416	1.361.979	2.006.853
(-) Ajuste a valor presente	(1.289)	(4.100)	(6.162)	(20.902)
(-) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(93.580)	(506.140)	(244.632)	(509.069)
	228.120	578.176	1.111.185	1.476.882

- (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 exercício, montam R\$21.472 em 31 de dezembro de 2012 (R\$69.015 em 31 de dezembro de 2011), na controladora e, R\$28.933, em 31 de dezembro de 2012 (R\$71.050 em 31 de dezembro de 2011), respectivamente, no consolidado, e encontram-se classificado em "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 15).

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"; os montantes reconhecidos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 totalizam R\$510 e R\$1.925, respectivamente.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

O saldo da provisão para créditos de liquidação duvidosa constituída e distratos, no montante líquido de contas a receber e imóveis a comercializar de R\$63.040 (consolidado), em 31 de dezembro de 2012 (R\$114.239 em 31 de dezembro de 2011), é considerado suficiente pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Consolidado		
	Contas a receber	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(227.542)	173.635	(53.907)
Adições	(281.527)	221.195	(60.332)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(509.069)	394.830	(114.239)
Baixas / reversão (Notas 23 e 24)	264.437	(213.238)	51.199
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(244.632)	181.592	(63.040)

O valor total da reversão do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$2.812 na controladora e R\$14.740 no consolidado.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 1,92% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (4,18% em 31 de dezembro de 2011), líquidas do INCC.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

6. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Terrenos para futura incorporação	50.994	208.436	118.860	363.955
Imóveis em construção	378.946	230.794	411.646	442.423
Ajuste a valor presente	(86)	-	(364)	-
Unidades concluídas	81.002	16.066	152.016	30.517
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (a)	74.673	394.830	181.592	394.830
Provisão para a realização de terrenos	(7.290)	(43.405)	(7.290)	(43.405)
Total	578.239	806.721	856.460	1.188.320
Circulante	573.934	684.029	812.473	977.234
Não circulante	4.305	122.692	43.987	211.086

(a) Refere-se a estimativas de custo de imóveis a serem desenvolvidos com base na expectativa de distratos a serem realizados pelos clientes, conforme descrito na Nota 5.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a movimentação da provisão para realização de terrenos está sumarizada a seguir:

	Controladora e Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(43.405)
Baixas / reversão	8.026
Transferência para Terrenos destinados à venda (Nota 8)	28.089
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(7.290)

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo líquido de terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$16.203 (controladora) e R\$23.293 (consolidado), sendo R\$15.330 e R\$27.471, respectivamente em 31 de dezembro de 2011, (Nota 15).

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2012 é de R\$62.899 (R\$48.400 em 31 de dezembro de 2011).

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

7. Partes relacionadas

7.1. Saldos com partes relacionadas

Os saldos com partes relacionadas, ativos e passivos são de:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativo				
Partes relacionadas				
Conta corrente (a)	362.827	242.781	229.822	7.412
Mútuo (d)	34.010	31.025	39.548	40.630
Total ativo	396.837	273.806	269.370	48.042
Circulante	362.827	242.781	230.166	12.217
Não circulante	34.010	31.025	39.204	35.825

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo				
Partes relacionadas				
Conta corrente (a)	1.030.778	407.235	5.287	-
Conta corrente SOP (b)	14.784	14.203	14.784	14.203
Aquisição societária (c)	-	44.637	-	20.476
Total passivo	1.045.562	466.075	20.071	34.679
Circulante	1.030.778	451.872	5.287	20.476
Não circulante	14.784	14.203	14.784	14.203

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas. 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 predeterminado. 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 18 a 24 meses;
- (b) Em função da incorporação, por Gafisa, da totalidade das ações de emissão de Tenda em circulação, houve a transferência dos planos de opção de compra de ações emitido por Tenda para a controladora Gafisa, responsável pela emissão de ações. Em 31 de dezembro de 2012, foi registrado uma provisão no montante de R\$14.784, referente à outorga de opções de Gafisa;

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

7. Partes relacionadas -- Continuação

7.1. Saldos com partes relacionadas – Continuação

- (c) Refere-se à aquisição das cotas da SPE Cotia junto à controladora Gafisa.
- (d) Os mútuos da Companhia, demonstrados a seguir, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros. Cumpre ressaltar que as operações e negócios da Companhia com partes relacionadas seguem os padrões praticados no mercado (*arm's length*). 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 e saldo de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011		
Fit Jardim Botânico SPE Empr. Imob. Ltda.	17.191	16.429	17.191	16.429	Construção	126,5% do CDI
Fit 09 SPE Empr. Imob. Ltda.	6.354	5.585	6.354	5.585	Construção	126,5% do CDI
Fit 08 SPE Empr. Imob. Ltda.	-	875	-	875	Construção	112% do CDI
Fit 19 SPE Empr. Imob. Ltda.	3.977	3.977	3.977	3.977	Construção	126,5% do CDI
Acedio SPE Empr. Imob. Ltda.	3.224	2.908	3.224	2.908	Construção	126,5% do CDI
Ac Participações Ltda.	3.264	1.251	3.264	1.251	Construção	126,5% do CDI
Jardins da Barra Desenv. Imob. S/A	-	-	4.771	4.800	Construção	6% a.a. pré-fixados
FIT Roland Garros Empr. Imob. Ltda.	-	-	-	4.461	Construção	-
Outros	-	-	423	344	Construção	Diversas
	34.010	31.025	39.204	40.630		

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$702 (R\$2.044 em 31 de dezembro de 2011) na controladora e R\$2.333 (R\$2.044 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado (Nota 25).

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

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

7. Partes relacionadas -- Continuação

7.2. 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 em favor de seus parceiros. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia concedeu garantias a parceiros no montante de R\$207.443.

8. Terrenos destinados à venda

A Companhia, em linha com o direcionamento estratégico implementado no final de 2011, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios aprovado para o ano de 2012. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos no ano de 2013. 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	41.730	(14.512)	27.218
Transferência de imóveis a comercializar (Nota 6)	177.349	(28.089)	149.260
Reversão / Baixas	(27.398)	1.383	(26.015)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	191.681	(41.218)	150.463

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

9. Investimentos

(i) Participações societárias

a) Informações de controladas e controladas em conjunto

	Participação - %		Total do ativo	Total do passivo e acionistas não controladores	Patrimônio Líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimentos		Equivalência patrimonial	
Investidas diretas	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
OQ80-SPE TENDA SP ITAQUERA	100%	100%	14.111	454	13.656	12.329	-293	-998	14.257	12.329	223	-998
OQ90-SPE TENDA SP OSASCO	100%	100%	26.512	658	25.854	24.198	328	-2.457	27.199	24.198	1.502	-2.457
OR00-GUAIANAZES LIFE EMP. IMOB	100%	100%	23.301	12.670	10.630	4.359	895	-	15.142	4.359	2.122	-
OR20-SPE TENDA SP VILA PARK	100%	100%	27.370	11.065	16.305	14.467	-641	-2.081	18.749	14.467	1.507	-2.081
OR40-TENDA SP JARDIM SAO LUIZ	100%	100%	21.812	1.103	20.709	19.859	-600	-2.417	22.178	19.859	731	-2.417
OR50-COTIA1 - EMP. IMOB.	100%	100%	139.701	18.478	121.223	100.322	9.182	2.730	139.055	100.322	15.618	2.730
OR60-FIT ROLAND GARROS EMP.	100%	100%	11.342	731	10.611	10.017	-1	381	11.300	10.017	688	381
OR80-MARIO COVAS SPE EMP. IMOB	100%	100%	32.482	22.537	9.945	26.333	398	-6.696	28.371	26.333	-	78
OS40-MARIA INES SPE EMP. IMOB.	60%	60%	21.256	17.959	3.297	13.335	297	-3.101	12.303	12.135	167	-1.860
OS70-FIT SPE 04 EMP. IMOB.	100%	100%	11.787	517	11.270	8.459	1.145	-138	11.770	8.459	1.145	-138
OS80-FIT SPE 01 EMP. IMOB.	100%	100%	35.052	2.384	32.669	30.203	-1.908	-2.443	33.964	30.203	-	1.430
OT00-FIT SPE 02 EMP. IMOB.	60%	60%	11.641	14.511	-2.871	5.585	248	-46	7.061	6.832	149	-27
OT20-FIT JARDIM BOTANICO SPE	55%	55%	39.202	23.946	15.256	26.051	1.759	-2.309	20.526	19.977	549	-1.270
OT50-FIT SPE 05 EMP. IMOB.	100%	100%	98.386	34.416	63.970	57.718	-15.013	-3.529	80.610	57.718	-	8.567
OT80-FIT BILD 09 SPE	100%	75%	23.489	20.080	3.409	17.658	3.287	737	21.234	17.658	3.576	737
OU10-FIT SPE 10 EMP. IMOB.	100%	100%	78.783	82.828	-4.046	49.167	-3.797	-4.425	67.973	49.167	2.676	-4.425
OU30-FIT SPE 11 EMP. IMOB.	70%	70%	38.791	30.248	8.543	13.110	2.712	1.802	13.083	11.361	449	1.261
OU40-FIT SPE 12 EMP IMOB.	100%	100%	158.853	109.988	48.866	74.884	13.578	16.402	128.035	74.884	16.971	16.402
OV00-FIT 15 SPE EMP. IMOBILIAR	100%	100%	24.131	11.239	12.891	21.090	572	-1.450	21.868	21.090	-	125
OV30-FIT SPE 06 EMP. IMOB.	100%	100%	6.746	77	6.669	6.720	-38	17	6.746	6.720	-	38
OV40-FIT 07 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	45.056	8.556	36.500	28.812	-1.997	-1.513	41.024	28.812	52	-1.513
OW10-FIT 24 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	34.780	8.954	25.826	20.576	-6.285	2.933	30.937	20.576	-	4.283
OW20-FGM INCORPORACOES S.A.	100%	100%	50.528	38.549	11.979	35.906	1.315	903	49.248	35.906	3.969	903
OW40-CIPESA PROJETO 02	50%	50%	26.429	28.590	-2.161	10.626	-3.204	-1.108	10.803	10.105	-	1.527
OW80-FIT 18 SPE EMP. IMOB.	0%	100%	-	-	-	5.831	2	7	-	5.831	2	7
OW90-FIT 16 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	123.646	133.096	-9.450	99.177	-25.672	12.977	112.496	99.177	-	14.079
OX30-FIT 22 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	9.034	527	8.507	9.465	-4.133	-995	9.188	9.465	-	3.781
OX50-FIT 25 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	69.186	66.058	3.128	31.059	-4.342	2.677	45.216	31.059	-	1.021
OX80-FIT 31 SPE EMP. IMOB.	70%	70%	31.620	23.483	8.138	9.254	2.043	1.493	9.734	7.425	2.309	1.045

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

9. Investimentos

(ii) Participações societárias

a) Informações de controladas e controladas em conjunto

	Participação - %		Total do ativo	Total do passivo e acionistas não controladores	Patrimônio Líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Investimentos		Equivalência patrimonial	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Investidas diretas												
OY00-FIT 32 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	50.070	22.878	27.193	14.784	4.529	1.539	31.175	14.784	2.440	1.539
OY20-FIT 34 SPE EMP. IMOB.	70%	70%	28.697	20.181	8.516	18.781	602	4.354	19.453	16.407	1.951	3.048
OY40-FIT 35 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	75.318	30.554	44.764	28.813	2.943	1.450	51.665	28.813	3.196	1.450
OY70-FIT 37 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	33.219	2.158	31.062	29.054	-316	2.307	32.688	29.054	673	2.307
OY90-FIT 38 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	40.404	17.851	22.553	12.824	3.019	2.195	25.759	12.824	3.132	2.195
OZ10-FIT 39 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	65.632	21.639	43.993	23.576	6.839	4.639	48.641	23.576	6.982	4.639
OZ20-FIT 40 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	6.066	51	6.015	6.561	-757	-8	6.062	6.561	-	757
OZ30-FIT 41 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	13.580	4.117	9.464	9.220	-29	-81	9.556	9.220	-	29
OZ40-FIT 42 SPE EMP. IMOB.	100%	100%	43.349	13.369	29.980	15.609	4.211	4.517	35.536	15.609	5.357	4.517
PA60-FIT SPE 03 EMP. IMOB.	80%	80%	16.150	17.658	-1.508	11.870	-2.558	-2.587	10.440	11.660	-	1.219
CONSOLIDADO TNI	100%	100%	619.724	281.113	338.611	233.919	13.704	9.416	447.854	233.919	19.110	9.416
CONSOLIDADO FIT 13 SPE	50%	50%	103.831	55.873	47.958	35.123	37.924	27.453	25.785	17.733	20.500	13.726
FIT PLANETA ZOO/IPITANGA	50%	50%	18.057	5.170	12.887	14.293	621	-	8.470	8.160	310	-
CITTÁ VILLE	50%	50%	68.524	48.571	19.952	12.970	-3.494	-466	15.312	9.958	-	3.533
PARQUE DOS PÁSSAROS	50%	50%	49.887	46.472	3.415	22.354	-10.002	-12.705	1.708	15.646	-	5.001
CITTÁ ITAPOAN	50%	50%	22.026	20.156	1.870	10.608	329	-14.859	9.898	9.837	164	-7.106
Ajuste OCPC 01 – capitalização de juros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.363	1.720	6.759
Outros	Diversas	Diversas	123.883	88.071	35.812	55.534	-7.421	4.928	70.455	45.431	-	5.230
					1.193.860	1.342.463	19.981	39.445	1.860.527	1.302.999	69.242	41.446
	Participação - %		Total do ativo	Total do passivo e acionistas não controladores	Patrimônio Líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Provisão passivo a descoberto		Equivalência patrimonial	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Investidas diretas												
Outros	Diversas	Diversas	-	-	(198)	(149)	-	-	(198)	(149)	-	-

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

9. Investimentos -- Continuação

b) Movimentação de investimentos:

Saldo inicial em 31 de dezembro de 2011	1.302.999
Equivalência patrimonial	69.242
Dividendos	(12.373)
Adiantamento para futuro aumento de capital	553.845
Juros capitalizados - OCPC01	49
Integralização de capital	(49.809)
Aquisição/Venda de Participação	(5.794)
Outros	2.368
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>1.860.527</u>

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

10. Imobilizado

Descrição	Controladora							Consolidado						
	31/12/2010	Adições		31/12/2011	Adições		31/12/2012	31/12/2010	Adições		31/12/2011	Adições		31/12/2012
		(+)	Baixas (-)		(+)	Baixas (-)			(+)	(-)		(+)	(-)	
Custo														
Hardware	4.847	2.989	(201)	7.635	2.681	(228)	10.088	4.847	2.989	(201)	7.635	2.681	(228)	10.088
Veículos	979	-	-	979	-	-	979	979	-	-	979	-	-	979
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	9.692	5.042	(1.521)	13.213	5.130	(549)	17.794	9.692	5.042	(1.521)	13.213	5.370	(788)	17.795
Móveis e utensílios	3.740	70	(15)	3.795	-	-	3.795	4.074	70	(15)	4.129	-	(266)	3.863
Máquinas e equipamentos	609	23	-	632	447	-	1.079	609	183	(13)	779	915	(41)	1.653
Formas	5.983	-	-	5.983	-	-	5.983	8.130	-	-	8.130	-	-	8.130
Estande de vendas	9.925	9.526	-	19.451	-	(1.945)	17.506	22.921	17.010	(4.736)	35.195	-	(2.718)	32.477
Subtotal	35.775	17.650	(1.737)	51.688	8.258	(2.722)	57.224	51.252	25.294	(6.486)	70.060	8.966	(4.041)	74.985
Depreciação acumulada														
Hardware	(2.879)	(1.347)	12	(4.214)	(1.557)	-	(5.771)	(2.879)	(1.347)	12	(4.214)	(1.557)	-	(5.771)
Veículos	(828)	(97)	-	(925)	(70)	-	(995)	(828)	(97)	-	(925)	(70)	-	(995)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(5.808)	(1.612)	3	(7.417)	(2.761)	-	(10.178)	(5.808)	(1.683)	2	(7.489)	(2.453)	70	(9.872)
Móveis e utensílios	(1.163)	(362)	-	(1.525)	(364)	-	(1.889)	(1.180)	(362)	-	(1.542)	(364)	-	(1.906)
Máquinas e equipamentos	(28)	(63)	-	(91)	(85)	-	(176)	(28)	(62)	-	(90)	(85)	-	(175)
Formas	(2.315)	(1.994)	-	(4.309)	(1.674)	-	(5.983)	(3.277)	(1.994)	-	(5.271)	(1.982)	-	(7.253)
Estande de vendas	(9.488)	(8.174)	-	(17.663)	-	873	(16.790)	(15.738)	(11.717)	-	(27.455)	(4.115)	-	(31.570)
Subtotal	(22.509)	(13.649)	15	(36.144)	(6.511)	873	(41.782)	(29.738)	(17.262)	14	(46.986)	(10.626)	70	(57.542)
Total	13.266	4.001	(1.722)	15.544	1.747	-1.849	15.442	21.514	8.032	(6.472)	23.074	(1.660)	(3.971)	17.443

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

10. Imobilizado

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

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

11. Intangível

	Controladora e Consolidado						
	31/12/2010			31/12/2011			31/12/2012
	Saldo	Adições	Baixas	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
Software - custo	5.654	12.457	(961)	17.150	6.258	(5.133)	18.275
Software – depreciação	(2.742)	33	(2.632)	(5.341)	1.595	(3.871)	(7.617)
Gastos de organização	3.276	1.108	-	4.384	12.976	(11.555)	5.805
	6.188	13.598	(3.593)	16.193	20.829	(20.559)	16.463

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).

A Companhia pratica para os ativos intangíveis com vida definida amortização ao longo da vida útil econômica e são avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Créditos imobiliários	10% a 11,4% a.a ou TR + 8,33% a.a.	102.003	6.815	396.182	121.429
Total		102.003	6.815	396.182	121.429
Circulante		35.920	2.630	175.377	53.434
Não circulante		66.083	4.185	220.805	67.995

As parcelas circulantes e não circulantes têm vencimento:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
2012		2.630	-	53.434
2013	35.920	3.189	175.377	58.342
2014	43.010	937	161.272	9.595
2015	19.346	59	55.807	58
2016	3.727		3.726	-
	102.003	6.815	396.182	121.429

O financiamento dos empreendimentos - SFH corresponde à linha de financiamento junto às instituições financeiras para captação de recursos necessários ao desenvolvimento de empreendimentos da Companhia e controladas.

	Controladora				Consolidado			
	2012		2011		2012		2011	
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Valor contábil	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Valor contábil		
2012	-	-	2.630	-	-	53.434		
2013	35.920	42.810	3.189	175.377	202.756	58.342		
2014	43.010	46.434	937	161.272	172.587	9.595		
2015	19.346	20.111	59	55.807	57.704	58		
2016	3.727	3.839	-	3.726	3.839	-		
Total	102.003	113.194	6.815	396.182	436.887	121.429		

Como garantia dos empréstimos e financiamentos, foram dados avais da Companhia, hipoteca das unidades, bem como cauções de direitos creditórios e de fluxos de contratos já firmados de compromissos de entrega futura de imóveis no montante de R\$1.180.260 (R\$1.173.407 em 31 de dezembro de 2011).

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

12. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizadas ao custo de cada empreendimento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, ou são alocadas ao resultado se os recursos não forem utilizados, conforme demonstrado a seguir. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 9,14% em 31 de dezembro de 2012 (11,61% em 31 de dezembro de 2011).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Total dos encargos financeiros no exercício	60.279	43.261	89.608	58.775
Encargos financeiros capitalizados	(34.157)	(24.900)	(69.835)	(50.567)
Despesas financeiras (Nota 25)	26.122	18.361	19.773	8.208
Encargos financeiros incluídos na rubrica Imóveis a comercializar				
Saldo inicial (Nota 6)	30.225	15.151	48.400	15.625
Encargos financeiros capitalizados	34.157	24.900	69.835	50.567
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	(25.966)	(9.826)	(55.336)	(17.792)
Saldo final (Nota 6)	38.416	30.225	62.899	48.400

13. Debêntures

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Debêntures	562.004	613.025	562.004	613.025
Circulante	162.081	613.025	162.081	613.025
Não circulante	399.923	-	399.923	-

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos, considerando os saldos reclassificados para o circulante em 31 de dezembro de 2011, por *default*. Em março e em junho de 2012, a Companhia renegociou determinadas cláusulas restritivas de *covenants* e em 31 de dezembro de 2012 encontra-se adimplente considerando estas novas cláusulas oriundas da renegociação.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

13. Debêntures

As parcelas não circulantes reclassificadas para o circulante em 31 de dezembro de 2011, foram reclassificadas para o não circulante em 31 de dezembro de 2012, de acordo com o seu vencimento nos seguintes exercícios:

Vencimentos	Controladora e Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
2012	-	613.025
2013	162.081	-
2014	199.923	-
2015	200.000	-
	562.004	613.025

Conforme mencionado na Nota 4.2., o saldo de aplicações financeiras em aplicações financeiras caucionadas no montante de R\$59.710 em 31 de dezembro de 2012 (R\$909 em 31 de dezembro de 2011) encontra-se caucionado para cobertura de índice de cláusulas restritivas das debêntures.

Em abril de 2009, a Companhia obteve aprovação de seu primeiro programa de distribuição de debêntures, que possibilitou ofertar debênture simples, não conversível em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia flutuante e garantia adicional no montante de R\$600.000, com vencimentos semestrais entre 1º de outubro de 2012 e 1º de outubro de 2015.

Os recursos obtidos por meio da emissão estão sendo utilizados exclusivamente no financiamento de empreendimentos imobiliários, com foco exclusivo em segmento popular e que atendam aos critérios de elegibilidade.

As debêntures são atualizadas monetariamente pela variação acumulada da Taxa Referencial (TR) mais um “*spread*” ou sobretaxa inicial de 8% ao ano nominal, calculada de forma “pro rata temporis” por dias úteis, com pagamentos semestrais entre 1º de outubro de 2009 e 1º de outubro de 2015.

A Companhia possui cláusulas restritivas que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de dívida e poder de requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

13. Debêntures -- Continuação

Os índices requeridos por essas cláusulas restritivas e em 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011 estão apresentados a seguir:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Primeiro programa - Primeira emissão		
O saldo de EBIT ⁽¹⁾ deve ser superior a 1.3 vezes a despesa financeira líquida ou igual ou menor a zero e EBIT maior que zero	-	39,4
O Índice de Dívida, calculado pelo total de contas a receber mais estoques, dividido pela dívida líquida menos dívida com garantia real, deve ser > 2 ou < 0, sendo $TR^{(2)} + TE^{(3)}$ sempre > 0	(3,29)	(6,5)
O índice de Alavancagem Máxima, calculado pela divisão da dívida total menos dívida com garantia real pelo patrimônio líquido não deve exceder a 50% do patrimônio líquido.	(44,39%)	(40,83%)
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	6,63 vezes	2,57 vezes

⁽¹⁾ EBIT refere-se a lucro bruto subtraído das despesas comerciais, despesas gerais e administrativas e acréscimo de outras receitas operacionais líquidas.

⁽²⁾ Total de recebíveis

⁽³⁾ Total de estoques

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

13. Debêntures -- Continuação

Em 13 de março de 2012, foi realizada a Assembleia Geral de Debenturistas que aprovou as seguintes deliberações da 1ª Emissão da Tenda:

1. Aprovação de nova definição para o Índice de Cobertura do Serviço de Dívida, alterando assim a redação da alínea (n) do item 6.2.1 da Escritura de Emissão, que passou a ter a redação a seguir:

6.2.1.

(...)

(n) o não atendimento ao Índice de Cobertura do Serviço de Dívida calculado conforme fórmula abaixo e apurado com base nas demonstrações financeiras consolidadas, auditadas ou revisadas da Emissora para cada trimestre até (e incluindo) o trimestre encerrado em 31 de março de 2014:

$$\frac{\text{Total de Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Total de Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} > 1,5$$

A alteração acima não implicará em vencimento antecipado das obrigações pactuadas por força da referida Escritura de emissão, inclusive no que se refere à eventual descumprimento durante o último trimestre do exercício de 2011.

2. Aprovação do percentual garantido, conforme Cláusula 4.4.5 da Escritura de Emissão passou dos atuais 130% para 145%.
3. Como condição a aprovação dos itens acima, a Companhia deverá apresentar a aprovação da garantia fidejussória pelo Conselho de Administração da Gafisa, atestada pela apresentação da ata de RCA devidamente registrada e publicada nos órgãos competentes, onde as Partes deverão aditar a Escritura de Emissão.

Em 27 de setembro de 2012, foi realizada a Assembleia Geral de Debenturistas que aprovou as seguintes deliberações da 1ª Emissão da Tenda:

Alterar os critérios de composição e verificação do Percentual Garantido de modo que o montante de 145% do Percentual Garantido, ao menos 100% seja composto por Direitos Creditórios Performados, ou seja, aqueles recebíveis oriundos de Empreendimentos Elegíveis cujas obras tenham sido concluídas e o Habite-se emitido.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

13. Debêntures -- Continuação

Estabelecer os novos critérios para o cálculo do Cupom contemplando um aumento das taxas utilizadas em sua apuração, passando de 8,16% a 10,25% ao ano para 9% a 11% ao ano. O novo parâmetro dos percentuais do Cupom deverá ser adotado a partir do próximo período de capitalização da Emissão, ou seja, a contar do dia 1 de outubro de 2012.

Alterar o cronograma de pagamento das parcelas de remuneração e principal, com a consequente prorrogação do prazo da Emissão por um período adicional de 18 (dezoito) meses, ficando o fluxo de amortização do principal aditado para os seguintes vencimentos: 1 de outubro de 2012, R\$50.000; 1 de abril de 2013, R\$75.000; 1 de outubro de 2013, R\$75.000; 1 de abril de 2014, R\$100.000; 1 de outubro de 2014, R\$100.000; 1 de abril de 2015, R\$100.000; 1 de outubro de 2015, R\$100.000.

14. Obrigações trabalhistas e tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Impostos e contribuições:				
PIS e COFINS diferidos	33.479	57.055	54.963	89.070
PIS e COFINS correntes	2.910	3.068	15.513	7.061
Outras obrigações trabalhistas e tributárias (a)	4.135	6.101	31.251	29.588
Subtotal	40.524	66.224	101.727	125.719
Salários, encargos e participações:				
Salários e encargos sociais	4.715	5.463	4.732	5.337
Provisões trabalhistas	9.536	9.208	10.531	10.440
Participações de empregados	20.060	7.376	20.043	7.376
Subtotal	34.311	22.047	35.306	23.153
	74.835	88.271	137.033	148.872

(a) Aumento refere-se à transferência da parcela de imposto de renda e contribuição social diferidos calculados pelo critério de tributação presumido de longo prazo para curto prazo.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

15. Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Obrigações por compra de imóveis	38.006	88.313	84.969	137.054
Ajuste a valor presente	(86)	-	(364)	-
Adiantamentos de clientes :				
Incorporações e serviços (Nota 5 e 28)	21.472	69.015	28.933	71.050
Permuta física - Terrenos (Nota 6)	16.203	15.330	23.293	27.471
	75.595	172.658	136.831	235.575
Circulante	75.595	153.745	133.330	208.357
Não circulante	-	18.913	3.501	27.218

16. Provisões e distratos a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Distratos a pagar (a)	1.742	3.893	8.781	8.427
Provisão para distratos (b)	23.008	51.234	23.665	51.234
Total	24.750	55.127	32.446	59.661

(a) Refere-se à negociação realizada com clientes para devolução de valores antecipados de acordo com cláusulas contratuais específicas com prazo médio de cinco meses para pagamento;

(b) Refere-se à estimativa de devolução de valores antecipados pelos clientes com base na expectativa de distratos a serem realizados.

Abaixo apresentamos as movimentações das contas:

Descrição	Consolidado		
	Distratos a Pagar	Provisão para distratos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2011	8.427	51.234	59.661
Adições (Baixas)	354	(27.569)	(27.215)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	8.781	23.665	32.446

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

17. Imposto de renda e contribuição social

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, é como segue:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(116.015)	(620.387)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	39.445	210.932
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	17.070	10.136
Encargos sobre obrigações com investidores	(2.636)	-
Prejuízos fiscais (base negativa utilizada)	(202)	-
Plano de opções de ações	(197)	(752)
Outras diferenças permanentes	39.990	4.016
Direitos fiscais não reconhecidos	(99.218)	(164.501)
Reversão de limitação de passivo diferido	-	(99.169)
	(5.748)	(39.338)
Despesas (Receitas) de imposto corrente	(5.367)	(12.677)
Despesas (Receitas) de imposto diferido	(381)	(26.661)
	31/12/2012	31/12/2011
Regime do lucro real padrão	(2.190)	(1.012)
Regime do lucro presumido	(3.177)	(11.665)
Total	(5.367)	(12.677)

b) 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

17. Imposto de renda e contribuição social

b) Imposto de renda e contribuição social diferido -- Continuação

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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos calculados sobre saldo de prejuízo fiscal. No exercício de 2012 não houve mudança no cenário de lucro cumulativo.

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativo				
Prejuízos fiscais e bases negativas	167.885	143.948	169.077	143.948
Diferenças temporárias – CPC	9.629	4.909	9.886	13.472
Incorporação reversa – Ágio	-	1.698	-	1.698
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	6.746	15.282	8.696	15.282
Provisões para demandas judiciais	21.887	15.796	21.887	15.796
Provisões para perdas sobre contas a receber	9.034	12.744	9.034	12.744
Direitos fiscais não reconhecidos	(263.718)	(164.500)	(263.718)	(164.500)
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	14.014	19.692	14.014	19.692
Demais provisões	51.793	43.569	51.805	43.569
Subtotal	17.270	93.138	20.681	101.701
Passivo				
Tributação de receita entre regime de caixa e competência	(17.270)	(93.138)	(29.178)	(109.817)
Subtotal	(17.270)	(93.138)	(29.178)	(109.817)
Total	-	-	(8.497)	(8.116)

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

18. Provisão 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Controladora e Consolidado				
	Processos cíveis	Processos trabalhistas	Processos tributários	Processos ambientais	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	20.829	18.398	23	-	39.250
Adições	7.361	12.380	421	-	20.162
Baixas	(6.617)	(6.272)	(65)	-	(12.954)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	21.573	24.506	379	-	46.458
Adições	17.898	21.280	(142)	27	39.063
Baixas	(11.640)	(9.406)	(102)	-	(21.148)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	27.831	36.380	135	27	64.373

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia estava sujeita a ações trabalhistas, com as mais variadas características e em diversas instâncias do rito processual aguardando julgamento. Estas ações determinam um risco máximo total de R\$36.380. Com base nos pareceres emitidos pelos assessores jurídicos da Companhia e o esperado sucesso de alguns julgamentos e de negociações que se devem realizar, o montante provisionado de R\$36.380 é considerado suficiente pela Administração para fazer face às perdas esperadas.

A Companhia e suas controladas mantém depositado em juízo o montante de R\$19.539 (controladora e consolidado) para processos judiciais em andamento, registrados na rubrica "Outros ativos", no ativo não circulante.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

18. Provisão para demandas judiciais e compromissos -- Continuação

Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar 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.

Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

Adicionalmente, a Companhia tem conhecimento em 31 de dezembro de 2012, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a probabilidade de perda foi estimada como possível, no valor de R\$343.568 (R\$239.887 em 31 de dezembro de 2011), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos, ajustados 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 e revisão dos valores envolvidos.

Controladora e consolidado				
Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Processos ambientais	Total
292.066	2.388	45.509	3.605	343.568

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

18. Provisão para demandas judiciais e compromissos -- Continuação

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.

Conforme descrito na Nota 4.2, em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras restritas que serão liberados à medida que atingir os índices de garantia descritos na mesma nota, que inclui recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

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 26 imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$555 reajustado pela variação de IGP-M/ FGV. O prazo de locação é de um a cinco 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 2012, por meio de suas controladas possui obrigações de longo prazo no montante de R\$68, relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

Em 10 de março de 2011, foi aprovado a emissão de 74.260 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para subscrição privada, pelo preço de emissão total de R\$210.304, do qual R\$140.005 são destinados ao capital social, que passa de R\$846.549 para R\$986.554, e o saldo no valor de R\$70.299, à conta de reserva de capital nos termos do artigo 182, parágrafo 1º, alínea “a”, da Lei nº 6.404/76. As novas ações são totalmente subscritas pela acionista Gafisa S.A., e integralizadas mediante a capitalização de crédito, contra a Companhia no valor de R\$210.304, relativo aos Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFACs) social realizados pela acionista até 31 de dezembro de 2010.

Em 8 de agosto de 2011, foi aprovado a emissão de 109.782.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para subscrição privada, pelo preço de emissão total de R\$310.216, do qual R\$206.977 são destinados ao capital social, que passa de R\$986.554 para R\$1.193.531, e o saldo no valor de R\$103.240, à conta de reserva de capital nos termos do artigo 182, parágrafo 1º, alínea “a”, da Lei nº 6.404/76. As novas ações são totalmente subscritas pela acionista Gafisa S.A., e integralizadas mediante a capitalização de crédito, contra a Companhia no valor de R\$310.216, relativo aos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFACs) social realizados pela acionista até 31 de junho de 2011.

Em 4 de outubro de 2012, foi aprovado a emissão de 249.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para subscrição privada, pelo preço de emissão total de R\$1.385.514, do qual R\$469 são destinados ao capital social, que passa de R\$1.193.531 para R\$1.194.000, e o saldo no valor de R\$1.385.045, à conta de reserva de capital nos termos do artigo 182, parágrafo 1º, alínea “a”, da Lei nº 6.404/76. As novas ações são totalmente subscritas pela acionista Gafisa S.A., e integralizadas mediante a capitalização de crédito, contra a Companhia no valor de R\$1.385.514, relativo aos AFACs - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social realizados pela acionista até 30 de setembro de 2012.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

19. Patrimônio líquido -- Continuação

19.1. Capital social -- Continuação

Em 22 de novembro de 2012 foi aprovado o resgate, com o consequente cancelamento, de 170.068 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, de propriedade da acionista única da Companhia Gafisa, S.A. O resgate aprovado se deu pelo valor total de R\$946.310, a ser pago, sem redução do capital social, a débito de reserva de capital constante do balanço levantado em 30 de junho de 2012. O capital social fica inalterado em R\$1.194.000, dividido em 633.137 ações ordinárias, sem valor nominal.

Em 27 de novembro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a criação de um programa de recompra ("Programa") de ações ordinárias de emissão de sua controladora Gafisa S.A. para manutenção em tesouraria e posterior alienação. A aquisição de ações pela Companhia dar-se-á pelo preço de mercado da ação da Gafisa na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e será realizada a débito da conta de Reserva de Capital, que apresentava, em 30 de setembro de 2012, saldo no montante de R\$335.861. O Programa será executado em até 365 dias e a aquisição de ações no âmbito do Programa deve limitar-se a 10.000.000 de ações de emissão da Gafisa S.A.

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$1.194.000, representado por 633.137 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

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

	<u>Ações ordinárias - Em milhares</u>
1 de janeiro de 2010	400.652
Exercício de opção de compra de ações	176
Integralização de Capital	<u>48.188</u>
31 de dezembro de 2010	449.016
Integralização de capital	<u>184.042</u>
31 de dezembro de 2011	<u>633.058</u>
Emissão de novas ações	249
Cancelamento de ações ordinárias	<u>(170)</u>
31 de dezembro de 2012	<u>633.137</u>
Média ponderadas das ações em circulação	633.092

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

19. Patrimônio líquido -- Continuação

19.2. Destinação do resultado do exercício -- Continuação

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações:

- a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, do art. 193, da Lei nº 6.404/76;

Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a letra “a” deste Artigo e ajustado na forma do art. 202, da Lei nº 6.404/76, destinar-se-á 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas; e

A absorção do prejuízo do exercício de 2012 e 2011 pelas reserva de lucros, reserva legal e reserva de capital, está demonstrada a seguir:

	2012	2011
Prejuízo do exercício	(122.858)	(660.058)
(-) Reserva legal (5%)	-	(51.882)
(-) Reserva de capital	(122.858)	(608.176)

19.3. Plano de opção de compra de ações

Em função da incorporação, por Gafisa, da totalidade das ações de emissão em circulação de Tenda (Nota 7), houve a transferência dos planos de opção de compra de ações emitido por Tenda para a controladora Gafisa, responsável pela emissão de ações.

A Tenda registrou no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 despesas com o programa de opção de compra de ações no montante de R\$580 (R\$2.203 em 2011).

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

20. Seguros

A Construtora Tenda 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 2012:

Modalidade seguro	Cobertura R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	546.539
Apólice Aberta	308.658
	855.197

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.

21. 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 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.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo dos exercícios, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	31/12/2012	31/12/2011
Numerador básico e diluído		
Prejuízo	(122.858)	(660.058)
Denominador básico e diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	633.092	557.291
Prejuízo básico e diluído por ação – R\$	(0,1941)	(1,1844)

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

21. Prejuízo por ação-- Continuação

A Companhia não possui títulos conversíveis em ações que pudessem ter efeito de diluição.

22. 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 aprovado pelo Conselho de Administração para aprovação e 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 descritos a seguir:

a) Considerações sobre riscos

(i) *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 a 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 2012 e de 2011, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

(ii) 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 à mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas 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 4.2. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 5, incide juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis";

(iii) 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, financiamentos 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.

A totalidade dos financiamentos da Companhia são realizados com a Caixa Econômica Federal por meio do crédito associativo, programa Minha Casa, Minha Vida e repasses ao final da obra.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

a) Considerações sobre riscos -- Continuação

(iii) *Risco de liquidez* -- Continuação

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

Controladora

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Acima de 4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	35.920	62.356	3.727	102.003
Debêntures (Nota 13)	162.081	399.923	-	562.004
Fornecedores	19.851	-	-	19.851
	217.852	462.279	3.727	683.858

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Acima de 4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	2.630	4.126	59	6.815
Debêntures (Nota 13)	613.025	-	-	613.025
Fornecedores	17.916	-	-	17.916
	633.571	4.126	59	637.756

Consolidado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Acima de 4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	175.377	217.079	3.726	396.182
Debêntures (Nota 13)	162.081	399.923	-	562.004
Fornecedores	31.374	-	-	31.374
	368.832	617.002	3.726	989.560

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Acima de 4 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	53.434	67.937	58	121.429
Debêntures (Nota 13)	613.025	-	-	613.025
Fornecedores	31.440	-	-	31.440
	697.899	67.937	58	765.894

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

a) Considerações sobre riscos -- Continuação

(iv) *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: outras técnicas para as quais todos os dados que tenham efeito significativo sobre o valor justo registrado sejam observáveis, direta ou indiretamente;

Nível 3: técnicas que usam dados que tenham efeito significativo no valor justo registrado que não sejam baseados em dados observáveis no mercado.

Segue o Nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

Ativos financeiros	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo - 2012					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	152.278	-	-	155.382	-
Títulos, valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)	-	340.073	-	-	488.560	-

Ativos financeiros	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo - 2011					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	24.278	-	-	31.150	-
Títulos, valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)	-	511.283	-	-	567.050	-

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

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

	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo - 2012					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	-	102.003	-	-	396.182	-
Debêntures (Nota 13)	-	562.004	-	-	562.004	-
Fornecedores	-	19.851	-	-	31.374	-

	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo – 2011					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	-	6.815	-	-	121.429	-
Debêntures (Nota 13)	-	613.025	-	-	613.025	-
Fornecedores	-	17.916	-	-	31.440	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, 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.

(i) 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 foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- (i) Os valores caixa e equivalentes de caixa, títulos mobiliários, contas a receber e demais recebíveis e fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

b) Valorização dos instrumentos financeiros -- Continuação

(i) *Cálculo do valor justo* – Continuação

- (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 valores caixa e equivalentes de caixa, títulos mobiliários, contas a receber e fornecedores se aproximam de seu valor justo.

Os valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 estão demonstrados a seguir:

	Controladora			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	305.662	305.662	26.506	26.506
Títulos, valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)	340.073	340.073	511.283	511.283
Recebíveis de clientes, parcela circulante líquida (Nota 5)	149.722	149.722	287.912	287.912
Recebíveis de clientes, parcela não circulante líquida (Nota 5)	78.398	78.398	290.264	290.264
Passivos Financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	298.955	102.003	6.815	6.815
Debêntures (Nota 13)	574.638	562.004	613.025	613.025
Fornecedores	19.851	19.851	17.916	17.916

	Consolidado			
	31/12/2012		31/12/2011	
	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	330.845	330.845	57.378	57.378
Títulos, valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 4.2)	488.560	488.560	567.050	567.050
Recebíveis de clientes, parcela circulante líquida (Nota 5)	978.049	978.049	1.063.007	1.063.007
Recebíveis de clientes, parcela não circulante líquida (Nota 5)	133.136	133.136	413.875	413.875
Passivos Financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	402.302	396.182	121.429	121.429
Debêntures (Nota 13)	574.638	562.004	613.025	613.025
Fornecedores	31.374	31.374	31.440	31.440

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

b) Valorização dos instrumentos financeiros -- Continuação

(ii) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possuía contratos de empréstimos 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.

(iii) 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;

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

b) Valorização dos instrumentos financeiros -- Continuação

(iii) 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;
- Inadimplemento 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; e,
- 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

c) 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 e emissões de debêntures.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	102.003	6.815	396.182	121.429
Debêntures (Nota 13)	562.004	613.025	562.004	613.025
(-) Caixa e Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	(645.735)	(537.789)	(819.405)	(624.428)
Dívida líquida	18.272	82.051	138.781	110.026
Patrimônio líquido	1.845.739	2.083.237	1.846.874	2.083.278
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.864.011	2.165.288	1.985.655	2.193.304

d) Análise de sensibilidade

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

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

d) Análise de sensibilidade -- Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao CDI;
- b) Empréstimos e financiamentos e debêntures indexados à Taxa Referencial (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 10,6%, Taxa Referencial (TR) a 1,2% e Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 7,5%.

Os cenários considerados foram:

Cenário I: apreciação 50% das variáveis 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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

22. Instrumentos financeiros -- Continuação

d) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012:

Operação	Risco	Cenário			
		I		II	III
		Esperado	Queda	Alta	Queda
Títulos e valores mobiliários	Alta/Queda do CDI	13.127	6.563	(6.563)	(13.127)
Efeito líquido da variação do CDI		13.127	6.563	(6.563)	(13.127)
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	Alta/Queda do INCC	57.414	28.707	(28.707)	(57.414)
Imóveis a comercializar	Alta/Queda do INCC	26.430	13.215	(13.215)	(26.430)
Efeito líquido da variação do INCC		83.844	41.922	(41.922)	(83.844)

Em 31 de dezembro de 2011:

Operação	Risco	Cenário			
		I		II	III
		Esperado	Queda	Alta	Queda
Títulos e valores mobiliários	Alta/Queda do CDI	15.381	(7.690)	7.690	(15.381)
Efeito líquido da variação do CDI		15.381	(7.690)	7.690	(15.381)
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do TR	(626)	313	(313)	626
Debêntures	Alta/Queda do TR	(3.160)	1.580	(1.580)	3.160
Efeito líquido da variação do TR		(3.786)	1.893	(1.893)	3.786
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	Alta/Queda do INCC	48.966	(24.483)	24.483	(48.966)
Imóveis a comercializar	Alta/Queda do INCC	34.992	(17.496)	17.496	(34.992)
Efeito líquido da variação do INCC		83.958	(41.979)	41.979	(83.958)

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

23. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	396.686	180.330	951.861	788.053
Provisão para distrato (Nota 5)	264.437	(282.015)	264.437	(282.015)
Deduções da receita bruta	(70.033)	(30.722)	(90.628)	(60.056)
Receita operacional líquida	591.090	(132.407)	1.125.670	445.982

24. Custos e despesas por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis:				
Custo de construção	(175.103)	(346.849)	(520.548)	(782.807)
Custo de terrenos	(33.891)	(43.634)	(80.333)	(77.110)
Custo de incorporação	(54.064)	(43.105)	(74.733)	(58.161)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(25.966)	(9.826)	(55.336)	(17.792)
Manutenção / garantia	(33.334)	(10.615)	(33.284)	(10.784)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 5)	(213.238)	221.195	(213.238)	221.195
	(535.596)	(232.834)	(977.472)	(725.459)
Despesas com Vendas:				
Despesas com marketing de produto	(31.984)	(63.761)	(41.359)	(83.185)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(30.671)	(61.145)	(36.308)	(73.026)
Despesas com marketing institucional	(4.454)	(8.879)	(5.759)	(11.583)
Despesas com CRM – <i>Customer Relationship Management</i>	(4.049)	(8.071)	(5.235)	(10.530)
Outras	(2.428)	(4.842)	(1.827)	(3.674)
	(73.586)	(146.698)	(90.488)	(181.998)
Despesas Gerais e Administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(59.888)	(67.948)	(59.888)	(67.948)
Despesas com benefícios a empregados	(5.634)	(4.891)	(5.634)	(4.891)
Despesas com viagens e utilidades	(4.729)	(2.744)	(4.729)	(2.744)
Despesas com serviços prestados	(9.234)	(2.220)	(9.234)	(2.220)
Despesas com aluguéis e condomínios	(5.464)	(2.953)	(5.464)	(2.953)
Despesas com informática	(3.145)	(1.466)	(3.145)	(1.466)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 19.3)	(580)	(2.203)	(580)	(2.203)
Despesas com provisão de participação nos resultados	(18.250)	-	(18.258)	-
Demais despesas	(6.404)	(4.278)	(6.404)	(4.278)
	(113.328)	(88.703)	(113.336)	(88.703)

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Rendimento de aplicações financeiras	21.217	9.656	22.684	12.626
Receita financeira sobre contrato de mútuo	702	2.044	2.333	2.044
Outras receitas financeiras	7.396	9.105	11.886	14.135
Receitas financeiras	29.315	20.805	36.903	28.805
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(26.122)	(18.361)	(19.773)	(8.208)
Amortização custo das debêntures	(181)	(183)	(182)	(183)
Despesas bancárias	(6.245)	(2.716)	(9.344)	(3.905)
Outras despesas financeiras	(487)	(115)	(4.383)	(850)
Despesas financeiras	(33.035)	(21.375)	(33.682)	(13.146)
Resultado financeiro	(3.720)	(570)	3.221	15.659

26. Transações com a Administração e empregados

26.1. Remuneração dos Administradores

Os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração fixa dos membros da Administração da Companhia estão demonstrados a seguir:

	Em 31 de dezembro de 2012			Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total	
Número de membros	4	8	12	3
Remuneração fixa anual (em R\$)	-	2.967	2.967	53
Salário/pró-labore	-	2.737	2.737	53
Benefícios diretos e indiretos	-	230	230	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	-	228	228	4
Total da remuneração		2.967	2.967	53
	Em 31 de dezembro de 2011			Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total	
Número de membros	3	6	9	3
Remuneração fixa anual (em R\$)	-	-	-	51
Salário/pró-labore	-	-	-	51
Valor mensal da remuneração (em R\$)	-	-	-	4
Total da remuneração				51

O limite de remuneração dos administradores e Conselho Fiscal da Companhia para o exercício em curso, de janeiro a dezembro de 2012, foi fixada no limite de até R\$7.626, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária realizada em 27 de abril de 2012.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

26. Transações com a Administração e empregados – Continuação

26.2. Participação no 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.

A constituição da provisão para bônus da Companhia no exercício de 2012 leva em consideração um conjunto de metas, dentre elas uma métrica mandatória: geração de caixa livre. Deste modo, em 31 de dezembro de 2012, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$18.250 na controladora e no consolidado (Em 31 de dezembro de 2011, a Empresa não registrou uma provisão para participação nos lucros e resultados) na rubrica “Despesas Gerais e Administrativas”. Deste montante, R\$5.700 refere-se à despesa para participação nos lucros e resultados para a diretoria estatutária da Companhia.

27. Informações por segmento

A Administração da Sociedade baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento.

Como consequência, devido ao fato da Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido no CPC 22.

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

28. 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 2012:

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

28. Empreendimentos em construção – informações e compromissos— Continuação

28.1 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 (*)	1.659.808
Receita de vendas apropriada (A)	1.163.201
Receita a apropriar empreendimentos gestão externa (*)	46.816
Receita de vendas a apropriar (B) (*)	<u>543.423</u>
Empreendimentos concluídos (C)	724.107
Recebimentos acumulados (D)	(555.040)
Adiantamentos de clientes	
Parcela excedente à receita apropriada (Nota 15) (E)	28.933
Total de contas a receber de incorporação (Nota 5) (A+C+D+E)	<u><u>1.361.201</u></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).

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.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

28.2 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 2012, está demonstrado como segue:

Empreendimentos em construção:

Custo incorrido das unidades em estoque (Nota 6)	411.646
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (*)	638.551
Custo total orçado incorrido e a incorrer de unidades em estoque (F)	1.050.197

Custo orçado das unidades vendidas (*) (G)	1.319.084
Custo incorrido das unidades vendidas (H)	(933.831)
Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*) (I)	385.253

Total de custo incorrido e a incorrer (F+G)	2.369.281
---	-----------

(*) 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).

28.3 O resultado estimado a incorrer até a conclusão dos empreendimentos em construção para as unidades vendidas, em 31 de dezembro de 2012, está demonstrado como segue:

Receita de vendas a apropriar (B)	543.423
Permuta por terrenos a apropriar	10.004
	553.427
Custo a apropriar das unidades vendidas (I)	(385.253)
Resultado estimado	168.174

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), que ocorrerão conforme sua realização.

Construtora Tenda S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2012

(Em milhares de reais, exceto quando expressamente mencionado em contrário)

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

28.4 O resultado acumulado apurado dos empreendimentos em construção para as unidades vendidas, em 31 de dezembro de 2012, está demonstrado como segue:

Receita de vendas apropriada (A)	1.163.201
Permuta por terrenos apropriada	<u>3.396</u>
	1.166.597
Custo incorrido de unidades vendidas (H)	<u>(933.831)</u>
Resultado apurado	<u><u>232.766</u></u>

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