

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

1. Contexto operacional

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

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

Em 8 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 pela 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

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

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.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação as cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras e a Administração não identificou nenhuma incerteza relevante sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades nos próximos 12 meses.

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

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 da Gafisa, 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. As controladas 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:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

	Participação %	
	2012	2011
Gafisa e controladas (*)	100	100
Construtora Tenda e controladas ("Tenda") (*)	100	100
Alphaville Urbanismo e controladas ("AUSA") (*) (a)	80	80

(*) Não incluem as controladas com controle compartilhado, conforme detalhadas a seguir:
(a) A aquisição dos 20% de participação remanescente no capital social de AUSA está em processo de arbitragem, conforme descrito na Nota 9.

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.

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	% - Participação	
	2012	2011
Gafisa SPE 48 S.A.	80%	80%
SPE Reserva Ecoville/Office - Emp Im. S.A.	50%	50%
Sítio Jatiuca Emp Im.SPE Ltda.	50%	50%
GAFISA SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	50%	50%
FIT 13 SPE Emp. Imob. Ltda.	50%	50%
Gafisa SPE 47 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%
Gafisa SPE 85 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%
Città Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	50%	0%
SPE Pq Ecoville Emp Imob. S.A.	50%	50%
Gafisa SPE 71 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%
Manhattan Square Emp. Imob. Coml. 1 SPE Ltda.	50%	50%
Gafisa SPE 65 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%
Alto da Barra de São Miguel Em. Imob SPE Ltda.	50%	50%
Apoena SPE Emp Imob. S.A.	80%	80%
Costa Maggiore Emp. Imob. Ltda	50%	50%
Gafisa SPE 73 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%
Gafisa SPE 46 Emp. Imob. Ltda.	60%	60%
Dubai Residencial Emp. Imob. Ltda.	50%	50%
Gafisa SPE 113 Emp. Imob. Ltda.	60%	60%
Aram SPE Emp. Imob. Ltda	80%	80%
Grand Park-Parque das Arvores Em. Im. Ltda	50%	50%
O Bosque Empr. Imob. Ltda.	60%	60%
Parque do Morumbi Incorporadora Ltda.	80%	80%
Grand Park - Parque das Aguas Emp Im Ltda.	50%	50%
Outras (*)	Diversos	Diversos

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

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

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.2. 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:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

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

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 líquido ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado, pelo menos, anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

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

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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas--Continuação*

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

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.

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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas--Continuação*

b) Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

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. 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas--Continuação*

b) Estoques de imóveis a comercializar--Continuação

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação

d) Provisões para demandas judiciais

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas--Continuação*

e) Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido em mercado 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.

f) Custos orçados dos empreendimentos

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

(ii) *Estimativas e premissas--Continuação*

g) Impostos

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

h) Realização do imposto de renda diferido

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

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

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária para as unidades vendidas em construção, por meio 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.

(ii) *Prestação de serviços de construção*

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

(iii) *Operações de permuta*

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

(iv) *ICPC 02 - Parágrafos 20 e 21*

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

2.2.3. Instrumentos financeiros

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

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

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

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia manteve instrumentos derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção. Os instrumentos derivativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo e os custos de transação atribuíveis são reconhecidos no resultado quando incorridos.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos são mensurados pelo valor justo e as alterações são contabilizadas no resultado. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui R\$10.568 (R\$4.418 em 2011) na controladora e R\$19.667 (R\$7.735 em 2011) no consolidado registrado no ativo sob a rubrica "Instrumentos financeiros derivativos" referentes à operação de swap de juros descrita na Nota 21. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos financeiros*

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

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos Financeiros*--Continuação

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

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

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

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

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

Empréstimos e financiamentos

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Instrumento financeiro – apresentação líquida

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

(iv) *Instrumentos financeiros disponíveis para venda*

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

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

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

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

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

As taxas de desconto praticadas pela Companhia e suas controladas foram de 1,92% a 4,83% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (4,18% em 2011), líquida do INCC;

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial na rubrica de "títulos e valores mobiliários", ao seu valor de realização, que equivale ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia não mantinha CRIs subordinados em seu balanço patrimonial.

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.8. Imóveis a comercializar--Continuação

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

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

2.2.9. Gastos com intermediação das vendas - comissões

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

2.2.10. Despesas pagas antecipadamente

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.11. Terrenos destinados à venda

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

2.2.12. Investimentos em controladas 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. As controladas em conjunto são consolidadas proporcionalmente pelo percentual de participação da controladora.

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.13. Imobilizado

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

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

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

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

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

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

2.2.14. Intangível

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.14. Intangível--Continuação

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

Os ágios registrados em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, referem-se às aquisições antes da data de transição para o CPC/IFRS (01 de janeiro de 2009) e a Companhia optou por não retroagir as aquisições antes da data de transição, para ajustar os respectivos ágios.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment*") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem *impairment* por desvalorização do valor contábil. Em 31 de dezembro de 2012 não foi identificada a necessidade de constituição de provisão para a não realização do ágio.

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", adotando o "patrimônio de afetação", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 3,34% sobre as receitas brutas (6% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas)

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes, e por esse motivo não são contabilizados tributos diferidos.

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 20). A Companhia apresenta o saldo de imposto diferido líquido, apurado por entidade jurídica.

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;

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

- 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, o qual poderá ser realizado por meio 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, conforme mencionado na Nota 20.

2.2.17. Outros passivos circulantes e não circulantes

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

2.2.18. Plano de opção de compra de ações

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.18. Plano de opção de compra de ações--Continuação

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.

2.2.19. Outros benefícios a empregados

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.20. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

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

2.2.22. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e 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 devem ser apresentados, nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 9).

2.2.23. Provisões

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

(i) *Provisão para demandas judiciais*

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

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

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas no balanço patrimonial da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

(ii) Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

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

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

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

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

(iv) Provisão para garantia

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

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

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

- (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 dos saldos de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social.

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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Provisões--Continuação

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

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 20).

2.2.24. Impostos sobre vendas

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

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

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

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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.25. Demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado

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

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

2.2.26. Ações em tesouraria

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

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

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

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores (vide Nota 2.1.1. - informações sobre subsidiária - AUSA) tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.28. Demonstração do resultado abrangente

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

3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2012 ou aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2013

3.1 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

3.2. 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; e
- 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

3.2. 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	7.218.690	(1.118.030)	6.100.660
Ativo não circulante	1.575.371	(112.698)	1.462.673
Investimentos	-	574.798	574.798
Imobilizado e intangível	276.933	-	276.933
Total do ativo	9.070.994	(655.930)	8.415.064
Passivo circulante	2.879.590	(399.751)	2.479.839
Passivo não circulante	3.499.037	(256.179)	3.242.858
Total do passivo	6.378.627	(655.930)	5.722.697
Patrimônio líquido	2.692.367	-	2.692.367
Total passivo e do patrimônio líquido	9.070.994	(655.930)	8.415.064
<u>Demonstração do resultado</u>			
Receita operacional líquida	3.953.282	(383.752)	3.569.530
Custos operacionais	(2.941.025)	293.443	(2.647.582)
(Despesas) / receitas operacionais	(840.452)	18.123	(822.329)
Resultado de equivalência patrimonial	-	58.200	58.200
Resultado financeiro	(206.940)	6.830	(200.110)
Imposto de renda e contribuição social	(41.228)	7.156	(34.072)
Acionistas não controladores	(48.141)	-	(48.141)
Lucro líquido do exercício	(124.504)	-	(124.504)
<u>Fluxo de caixa</u>			
Atividades operacionais	650.945	695.734	1.346.679
Atividades de investimento	161.488	(309.281)	(147.793)
Atividades de financiamento	(322.894)	(504.966)	(827.860)

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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa e bancos	30.546	31.116	252.073	86.628
Operações compromissadas (a) (Nota 21.i.d)	65.290	1.110	375.064	50.970
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 21.ii.a)	95.836	32.226	627.137	137.598

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

Em 31 de dezembro de 2012, as operações compromissadas incluem juros auferidos variando de 75% a 102,5% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (de 70% a 102% do CDI em 2011). Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como sendo de primeira linha.

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Fundos de investimentos	-	-	1.190	2.686
Certificado de depósitos bancários (a)	258.164	6.187	655.208	466.753
Aplicações financeiras caucionadas (b)	21.005	56.139	95.887	59.497
Aplicações financeiras restritas (c)	22.697	17.837	296.028	306.268
Outros	5.838	10.799	5.838	10.858
Total títulos e valores mobiliários (Nota 21.ii.a)	307.704	90.962	1.054.151	846.062

(a) Em 31 de dezembro de 2012, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 70% a 104% (de 75% até 110% em 2011) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os CDBs têm rendimentos sempre superiores a 98% do CDI, porém a Companhia efetua operações de curto prazo (inferior a 20 dias úteis) por meio de operações compromissadas em que o rendimento é menor (a partir de 75% do CDI). Em contrapartida, esta modalidade de aplicação é isenta de IOF, o que não ocorre no caso dos CDBs.

(b) As aplicações financeiras caucionadas 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 são caucionadas como parte da garantia de emissões da Companhia. Estes valores são liberados periodicamente quando apurado excedente de garantia na emissão e/ou conforme definição da escritura. Vide Notas 13 e 17(b).

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Cientes de incorporação e venda de imóveis (i)	1.068.562	1.575.751	4.212.142	5.438.850
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos (i)	(17.029)	(5.585)	(261.661)	(514.654)
(-) Ajuste a valor presente	(9.590)	(19.080)	(83.854)	(109.152)
Cientes de serviços e construção e outros	22.073	9.274	24.879	11.404
	1.064.016	1.560.360	3.891.506	4.826.448
Circulante	826.531	1.390.694	2.915.253	3.962.574
Não circulante	237.485	169.666	976.253	863.874

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2012	-	1.415.359	-	4.586.380
2013	853.150	72.893	3.260.768	545.882
2014	109.962	49.829	466.585	208.766
2015	70.853	11.130	290.699	27.429
2016	15.092	9.326	57.211	21.300
2017 em diante	41.578	26.488	161.758	60.497
	1.090.635	1.585.025	4.237.021	5.450.254
(-) Ajuste a valor presente	(9.590)	(19.080)	(83.854)	(109.152)
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	(17.029)	(5.585)	(261.661)	(514.654)
	1.064.016	1.560.360	3.891.506	4.826.448

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

Os saldos de adiantamentos de clientes (incorporação e serviços), superiores ao montante de receita reconhecida no período, em 31 de dezembro de 2012, montam na controladora a R\$22.895 (R\$57.297 em 2011) e no consolidado a R\$138.787 (R\$215.042 em 2011), sem efeito do ajuste a valor presente, e encontra-se classificado na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 18).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, de forma geral, é atualizado por juros de 12% ao ano mais variação do IGP-M, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção". Os montantes reconhecidos, na controladora e no consolidado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 totalizaram, R\$36.357 (R\$26.311 em 2011), e R\$65.749 (R\$44.016 em 2011), respectivamente.

Os saldos das provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos, no montante líquido de contas a receber e imóveis a comercializar de R\$17.029 (R\$5.585 em 2011), na controladora, e R\$80.069 (R\$119.824 em 2011) no consolidado, em 31 de dezembro de 2012 e 2011, são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumariada a seguir:

	Controladora	
	2012	2011
Saldo em 31 de dezembro	(5.585)	-
Adições (Nota 23)	(11.444)	(5.585)
Saldo em 31 de dezembro	(17.029)	(5.585)

	Consolidado		
	Contas a receber	Imóveis a comercializar (Nota 6)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2010	(227.542)	174.774	(52.768)
Adições	(287.112)	220.056	(67.056)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(514.654)	394.830	(119.824)
Adições	(11.444)	-	(11.444)
Baixas	264.437	(213.238)	51.199
Saldo em 31 de dezembro de 2012	(261.661)	181.592	(80.069)

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\$9.490 (R\$5.120 em 2011), na controladora, e R\$25.298 (R\$(4.486) em 2011) no consolidado.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 1,92 a 4,83% para o exercício de 2012 (4,18% em 2011), líquida do INCC.

- (ii) A Companhia celebrou em 26 de junho de 2009, operação de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), a qual consiste em uma cessão de carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais originários da Gafisa e suas subsidiárias. A Companhia cedeu sua carteira de recebíveis no montante de R\$89.102 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$69.315, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é de R\$14.666 (R\$24.791 em 2011) - Nota 14.
- (iii) A Companhia e suas controladas celebraram em 27 de junho de 2011, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI). O presente contrato de cessão tem por objeto a cessão definitiva, pelo cedente ao cessionário. A cessão refere-se a uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta a R\$203.915 (R\$185.210 - participação Gafisa) em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$171.694 (R\$155.889 - participação Gafisa), classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios" (Nota 14). Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é de R\$24.362 (R\$46.283 em 2011) na controladora e R\$78.242 (R\$169.793 em 2011) no consolidado (Nota 14).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

- (iv) A Companhia e suas controladas celebraram em 29 de setembro de 2011, o instrumento particular de cessão de créditos imobiliários e outras avenças. O presente instrumento tem por objeto a cessão, pela cedente ("Companhia") à cessionária da carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias, compreendendo o fluxo financeiro da carteira (prestações, encargos e parcelas de chaves). O valor da cessão dos créditos imobiliários em 29 de setembro de 2011 pagos pela cessionária monta à R\$238.356 (R\$221.376 - participação Gafisa). O valor da cessão será liquidado pela Cessionária mediante compensação com saldo devedor do SFH do próprio banco. Em 06 de julho de 2012, o saldo remanescente foi parcialmente liquidado por meio da entrega do saldo de Certificado de Depósito Bancário (CDB) caucionado em favor da Companhia. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é de R\$8.729 na controladora e no consolidado (R\$171.210 e R\$188.191 em 2011, na controladora e no consolidado, respectivamente) (Nota 14).
- (v) A Companhia e suas controladas celebraram em 22 de dezembro de 2011, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI). O referido contrato de cessão tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta a R\$72.384 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$60.097, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é de R\$11.590 (R\$47.505 em 2011) na controladora e R\$16.864 (R\$72.384 em 2011) no consolidado (Nota 14).
- (vi) A Companhia e suas controladas celebraram em 9 de maio de 2012, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar, originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta R\$64.887 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$45.225, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios" e pela subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) Subordinado, pelo valor unitário de R\$1.809. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é de R\$11.179 na controladora e R\$22.818 no consolidado (Nota 14).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

- (vii) A Companhia e suas controladas celebraram em 6 de julho de 2012, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI). O referido contrato de cessão tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar originários da Gafisa e suas subsidiárias. A carteira cedida de recebíveis monta a R\$18.207 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$11.489 (participação Gafisa), classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é de R\$7.561 na controladora e R\$10.458 no consolidado (Nota 14).
- (viii) A controlada Alphaville e suas subsidiárias celebraram, em 14 de novembro de 2012, um contrato de Cessão de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar, originários da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto. A carteira bruta cedida de recebíveis totaliza R\$134.609 no consolidado (participação AUSA) e em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$110.689 no consolidado (participação AUSA), classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é R\$113.462 (Nota 14).
- (ix) A Companhia celebrou, em 27 de dezembro de 2012, o contrato de Cessão Definitiva de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais e comerciais a performar, originários da Gafisa. A carteira cedida de recebíveis monta R\$ 72.021 em troca de caixa, na data da transferência, descontado ao seu valor presente, por R\$ 61.647, classificado na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios". Em 31 de dezembro de 2012, o saldo dessa operação é de R\$62.235 na controladora e no consolidado (Nota 14).

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Terrenos	665.100	582.952	975.989	1.209.400
(-) Provisão para a realização de terrenos	-	(6.643)	(7.663)	(50.049)
(-) Ajuste a valor presente	(919)	(3.633)	(6.213)	(8.183)
Imóveis em construção	175.610	305.162	936.436	1.181.950
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos - Nota 5(i)	-	-	181.592	394.830
Unidades concluídas	85.843	32.609	380.542	119.342
	925.634	910.447	2.460.683	2.847.290
Circulante	730.869	504.489	2.130.195	2.049.084
Não circulante	194.765	405.958	330.488	798.206

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a movimentação da provisão para realização de terrenos está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2010	-	-
Adições	(6.643)	(50.049)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	(6.643)	(50.049)
Adições	-	(373)
Baixas	6.643	9.117
Transferência para terrenos destinados à venda (Nota 8) (a)	-	33.642
Saldo em 31 de dezembro de 2012	-	(7.663)

(a) Terrenos não considerados no plano de negócios da Companhia e reclassificados para terrenos destinados à venda (Nota 8).

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo líquido de terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$150.396 (R\$30.111 em 2011) na controladora, e R\$187.041 (R\$83.506 em 2011) no consolidado (Nota 18).

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$135.582 (R\$ 108.450 em 2011) na controladora, e R\$252.756 (R\$221.814 em 2011) no consolidado.

O ajuste a valor presente no saldo de imóveis a comercializar refere-se à parcela da contrapartida do ajuste a valor presente das obrigações por compra de imóveis sem efeito no resultado do exercício (Nota 18). O valor total da reversão do ajuste a valor presente reconhecido nos custos de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$(796) (R\$(266) em 2011) na controladora e R\$(710) (R\$(602) em 2011) no consolidado.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

7. Demais contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Adiantamentos a fornecedores	931	1.080	5.536	7.309
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	26.804	35.588	79.917	85.057
Depósito judicial (Nota 17)	101.456	85.702	130.543	108.436
Outros	7.016	2	22.477	3.426
	136.207	122.372	238.473	204.228
Circulante	16.259	26.503	56.288	60.378
Não circulante	119.948	95.869	182.185	143.850

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 2013. 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 “ <i>impairment</i> ”	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2010	-	-	-
Adições	135.194	(42.006)	93.188
Saldo em 31 de dezembro de 2011	135.194	(42.006)	93.188
Transferência de imóveis a comercializar (Nota 6)	153.685	(33.642)	120.043
Reversão / baixas	(68.176)	28.876	(39.300)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	220.703	(46.772)	173.931
Gafisa e SPes	29.021	(5.554)	23.467
Tenda e SPes	191.682	(41.218)	150.464

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

9. Investimentos em controladas

Em janeiro de 2007, com a aquisição de 60% da AUSA, proveniente da incorporação da Catalufa Participações Ltda., foi aprovado o aumento de capital em R\$134.029, mediante a emissão, para subscrição pública, de 6.358.116 ações ordinárias. Em decorrência desta transação, foi registrado um ágio no montante de R\$170.941, fundamentado na expectativa de rentabilidade futura, amortizado parcialmente até 31 de dezembro de 2008, de forma exponencial e progressiva, com base na estimativa do lucro projetado antes do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido da AUSA, apurado de acordo com o regime de competência. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, o saldo de ágio é de R\$152.856 (Nota 11).

Em 8 de junho de 2012, conforme o fato relevante divulgado, a terceira fase do Acordo de Investimento e Outros Convênios celebrado em 2 de outubro de 2006 ("Acordo de Investimento"), estabeleceu regras e condições para a Gafisa referente a aquisição de participações do capital social da Alphaville Urbanismo S.A ("AUSA"). A Companhia informa que o valor negociado para aquisição de 20% remanescente de participação no capital social de AUSA monta à R\$359 milhões; o qual será liquidado por meio de emissão de ações da controladora Gafisa, estimado pela Companhia em 70.251.551 ações ordinárias. O número de ações que serão emitidas para liquidar esta transação será decidido num processo de arbitragem iniciado pelos acionistas não controladores de AUSA, conforme fato relevante divulgado em 3 de julho de 2012.

A Companhia tem a participação de 80% da AUSA, sendo 60% de forma direta e 20% de forma indireta através da controlada Shertis Emp. e Part. S.A..

Em 26 de outubro de 2007, Gafisa adquiriu 70% da Cipesa. A Gafisa e a Cipesa criaram uma nova empresa, "Cipesa Empreendimentos Imobiliários Ltda." ("Nova Cipesa"), sendo que 70% do capital são detidos pela Gafisa e 30% pela Cipesa. A Gafisa capitalizou a Nova Cipesa com R\$50.000 em caixa e adquiriu ações da Cipesa na Nova Cipesa no valor de R\$15.000, pago em 26 de outubro de 2008. Os investidores minoritários da Cipesa têm o direito a uma parcela variável de 2% do Valor Geral de Vendas (VGV) dos projetos lançados pela Nova Cipesa até 2014; limitado a R\$25.000. Desta forma, o valor de aquisição considerado pela Companhia totalizou R\$90.000. Em decorrência desta transação, foi registrado um ágio no montante de R\$40.687, fundamentado em expectativa de rentabilidade futura (Nota 11). No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia registrou provisão para a não realização do investimento (controladora)/ ágio (consolidado) no valor de R\$11.690 (R\$10.430 em 2011), totalizando R\$22.120. O valor residual do ágio, em 31 de dezembro de 2012 é de R\$18.567 (R\$30.257 em 2011) (Nota 11).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

9. Investimentos em controladas--Continuação

Em 27 de novembro de 2012, o Conselho de Administração da Construtora Tenda S.A. 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 Construtora Tenda S.A. dar-se-á pelo preço de mercado da ação da Gafisa na BM&F BOVESPA 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.. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 não houve aquisição de ações no âmbito deste Programa.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(i) Participações societárias

(a) Informações de controladas e controladas em conjunto

Investidas diretas	Participação - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Equivalência patrimonial	
	2012	2011	2012	2012	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Construtora Tenda S.A.	100%	100%	3.324.786	1.479.047	1.845.739	2.083.237	(122.857)	(660.057)	1.845.739	2.083.237	(122.857)	(660.057)
Alphaville Urbanismo S.A.	60%	60%	1.408.818	875.599	533.218	326.272	196.585	161.146	319.931	195.763	116.906	101.230
Shertis Emp. Part. S.A.	100%	100%	115.997	11.853	104.144	65.177	38.967	32.557	104.144	65.177	38.967	32.557
Gafisa SPE 89 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	121.753	54.085	67.668	59.463	21.605	12.562	67.668	59.463	21.605	12.562
Gafisa SPE 48 S.A. (d) (f)	80%	80%	75.617	6.930	68.687	54.676	13.967	6.838	54.950	43.741	11.174	11.261
Gafisa SPE 51 Emp. Im. Ltda. (d)	100%	100%	63.487	11.136	52.351	37.801	(6.676)	(1.558)	52.351	37.801	(6.676)	7.861
Cipesa Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	100%	93.409	46.930	46.479	58.331	(1.171)	636	46.479	58.331	(1.171)	630
Gafisa SPE 72 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	73.461	27.593	45.868	14.892	2.564	6.960	45.868	14.892	2.564	6.960
SPE Reserva Ecoville/Office - Emp Im. S.A. (f)	50%	50%	160.963	78.917	82.047	63.674	11.271	29.235	41.023	31.837	7.266	15.371
Sítio Jatiuca Emp Im.SPE Ltda. (f)	50%	50%	78.678	8.689	69.989	59.884	10.083	12.483	34.995	29.942	5.041	6.242
GAFISA SPE-116 Emp. Im. Ltda. (f)	50%	50%	64.046	17	64.030	35.966	5	(31)	32.015	17.983	3	(15)
FIT 13 SPE Emp. Im. Ltda. (f)	50%	50%	103.831	55.338	48.493	35.466	37.924	27.453	24.427	17.733	18.962	13.726
Gafisa SPE 41 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	27.376	518	26.858	32.505	(5.646)	304	26.858	32.505	(5.646)	304
Gafisa SPE 50 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	27.518	1.235	26.283	25.654	(377)	(977)	26.283	25.654	(377)	(977)
Gafisa SPE 31 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	26.042	28	26.014	26.875	(861)	144	26.014	26.875	(861)	144
Gafisa SPE 47 Emp. Im. Ltda. (f)	80%	80%	31.158	6	31.151	31.364	(387)	(68)	24.921	25.091	(310)	(55)
Gafisa SPE 85 Emp. Im. Ltda. (f)	80%	80%	92.364	69.474	22.890	22.733	148	(1.393)	18.312	18.186	118	(1.115)
Gafisa SPE 32 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	20.060	2.017	18.043	16.522	(1.386)	(568)	18.043	16.522	(1.386)	(568)
Città Ville SPE Emp. Im. Ltda. (f)	50%	0%	68.524	34.327	34.197	-	(3.494)	-	17.098	-	(2.039)	-
Gafisa SPE 30 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	15.999	(243)	16.243	18.599	(2.357)	863	16.243	18.599	(2.357)	863
SPE Pq Ecoville Emp Im S.A. (f)	50%	50%	102.189	69.897	32.292	21.832	10.461	2.302	16.146	10.916	5.231	1.151
Gafisa SPE 110 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	34.700	19.243	15.457	11.470	3.987	4.075	15.457	11.470	3.987	4.075
Gafisa SPE 71 Emp. Im. Ltda. (f)	80%	80%	29.044	10.136	18.908	14.421	49	(5.021)	15.126	11.537	40	(4.017)
Manhattan Square Emp. Im. Coml. 1 SPE Ltda.(f)	50%	50%	92.721	63.220	29.501	15.278	188	3.923	14.751	7.639	94	2.578
Gafisa SPE 65 Emp. Im. Ltda. (f)	80%	80%	21.741	7.527	14.214	9.155	2.075	(1.071)	11.371	7.324	1.660	(857)
Gafisa FIDC (Nota 9.b.a)	100%	100%	20.717	9.592	11.125	17.466	-	-	11.125	17.466	-	-
Alto da Barra de São Miguel Em.Im. SPE Ltda. (f)	50%	50%	23.937	1.813	22.124	18.518	1.326	(9.166)	11.062	9.259	663	(4.583)
Apoena SPE Emp Im S.A. (f)	80%	80%	22.550	9.297	13.253	11.658	6.095	830	10.602	9.326	4.876	757
Costa Maggiore Emp. Im. Ltda (f)	50%	50%	20.690	1.264	19.426	24.598	2.060	1.030	9.713	12.299	1.030	599
Gafisa SPE 73 Emp. Im. Ltda. (f)	80%	80%	12.844	176	12.668	11.291	(2.968)	(2.802)	10.134	9.033	(2.375)	(2.242)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(i) Participações societárias--Continuação

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

Investidas diretas	Participação - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Equivalência patrimonial	
	2012	2011	2012	2012	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Gafisa SPE 46 Emp. Im. Ltda. (f)	60%	60%	19.887	3.302	16.585	16.820	294	1.058	9.951	10.092	176	635
Dubai Residencial Emp. Im. Ltda. (f)	50%	50%	25.824	6.246	19.578	23.816	(1.623)	1.912	9.789	11.908	(674)	1.294
Gafisa SPE 113 Emp. Im. Ltda. (f)	60%	60%	20.236	4.441	15.795	5.578	10.217	(1.878)	9.477	3.347	6.130	(1.391)
Aram SPE Emp. Imob. Ltda (f)	80%	80%	31.658	18.451	13.207	17.801	(2.478)	5.928	10.566	14.241	(2.852)	4.742
Gafisa SPE 38 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	8.115	265	7.850	9.424	(1.574)	32	7.850	9.424	(1.574)	32
Grand Park-Parque das Arvores Em. Im. Ltda(f)	50%	50%	55.034	41.162	13.871	22.648	(14.321)	(5.788)	6.936	11.324	(7.161)	(6.469)
Gafisa SPE 37 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	7.784	1.137	6.647	4.046	2.601	(554)	6.647	4.046	2.601	(554)
Gafisa SPE 36 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	7.402	797	6.605	8.919	(2.315)	1.880	6.605	8.919	(2.315)	1.880
Gafisa SPE 123 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	13.268	7.315	5.953	(2.571)	8.525	(2.572)	5.953	(2.571)	8.525	(2.572)
Gafisa SPE 42 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	9.121	3.239	5.881	9.344	(4.659)	(1.424)	5.881	9.344	(4.659)	(1.424)
O Bosque Empr. Imob. Ltda. (f)	60%	60%	9.525	154	9.371	9.745	(374)	(229)	5.623	5.847	(125)	473
Gafisa SPE 53 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	7.452	1.996	5.455	6.778	(3.084)	(1.180)	5.455	6.778	(3.084)	(1.180)
Gafisa SPE 27 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	6.898	1.469	5.430	7.425	(1.995)	(435)	5.430	7.425	(1.995)	(435)
Gafisa SPE 22 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	6.044	764	5.280	6.661	(1.381)	133	5.280	6.661	(1.381)	133
Gafisa SPE 119 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	11.722	6.678	5.043	1	(3.129)	-	5.043	1	(3.129)	1
Parque do Morumbi Incorporadora Ltda. (f)	80%	80%	25.197	18.993	6.204	9.701	459	3.026	4.964	7.761	2.803	3.144
Gafisa SPE 111 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	18.987	14.431	4.556	-	658	3.939	4.556	-	658	(41)
Grand Park - Parque das Aguas Emp Im Ltda.(f)	50%	50%	29.150	22.146	7.004	8.140	(1.155)	(6.569)	3.502	4.070	(568)	(6.384)
Gafisa SPE 118 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	3.503	7	3.496	3.381	115	-	3.496	3.381	115	-
Ajuste OCP01 - juros capitalizados (e)	-	-	-	-	-	-	-	-	30.052	25.035	11.567	9.007
Outros (*)	-	-	124.675	93.179	31.497	1.123.480	8.214	845	27.736	61.659	2.516	28.132
Subtotal			6.816.502	3.201.833	3.614.668	4.515.915	204.175	(381.247)	3.149.641	3.134.293	99.706	(426.592)
Outros investimentos (a)									226.131	298.927		
Ágio na aquisição de controladas (b)									171.423	183.113		
Total investimentos									3.547.195	3.616.333		

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(i) Participações societárias--Continuação

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

Investidas diretas	Participação - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Equivalência patrimonial	
	2012	2011	2012	2012	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Provisão para passivo a descoberto (c):												
Manhattan Square Emp. Imob. Res. 1 SPE Ltda	50%	50%	198.965	228.725	(29.760)	(22.371)	(7.389)	(20.385)	(14.880)	(11.186)	(3.694)	(9.498)
Gafisa SPE 117 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	14.628	20.546	(5.918)	834	(5.953)	(1.991)	(5.918)	834	(5.953)	(1.991)
Gafisa SPE 69 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	7.785	9.957	(2.172)	2.187	(4.359)	518	(2.172)	2.187	(4.359)	518
Gafisa SPE 121 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	6.784	8.945	(2.161)	(1.605)	(557)	(1.606)	(2.161)	(1.605)	(557)	(1.606)
Península SPE 2 S/A	50%	50%	1.442	6.344	(4.902)	141	(3.743)	(202)	(2.451)	71	(1.871)	(101)
Gafisa SPE 126 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	2.561	4.204	(1.642)	1	(1.643)	-	(1.642)	1	(1.643)	-
Gafisa SPE 74 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	191	1.472	(1.281)	(414)	(867)	(79)	(1.281)	(414)	(867)	(79)
Gafisa SPE 83 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	2.670	3.926	(1.256)	(1.110)	(146)	(742)	(1.256)	(1.110)	(146)	(742)
Gafisa SPE 28 Emp. Im. Ltda.	100%	100%	1.858	2.389	(531)	992	(1.523)	180	(531)	992	(2.049)	180
Prime Grand Park Emp. Im. SPE Ltda.	50%	50%	6.643	8.640	(1.996)	(1.047)	(949)	(431)	(998)	(524)	(475)	(399)
Outros (*)			55.789	59.142	(3.353)	(10.145)	(4.521)	(3.832)	(2.280)	(8.732)	(2.381)	(3.448)
Total provisão para passivo descoberto			299.316	354.290	(54.972)	(32.537)	(31.650)	(28.570)	(35.570)	(19.486)	(23.995)	(17.166)
Total equivalência patrimonial											75.711	(443.758)

- (a) Em decorrência da constituição, em janeiro de 2008, de uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), a Companhia passou a deter participação em cotas na referida sociedade que, em 31 de dezembro de 2012 totaliza R\$226.131 (31 de dezembro de 2011 - R\$298.927) - Nota 15.
- (b) Vide composição na Nota 11.
- (c) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 16).
- (d) No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, houve a transferência de quotas da SCP para esta Companhia, pelo respectivo valor patrimonial contábil.
- (e) Encargos não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
- (f) Entidades controladas em conjunto.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Investimentos em controladas--Continuação

(b) *Movimentação dos investimentos*

	2012	2011
Saldo em 31 de dezembro	3.616.333	3.164.898
Equivalência patrimonial	75.711	(426.592)
Integralização de capital (c)	1.426.429	565.867
Resgate de ações de controladas (d)	(1.046.310)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(474.738)	360.499
Aquisição/venda de participação	(7.680)	2.652
Dividendos a receber (b)	(53.346)	(49.280)
Outros Investimentos	26.081	8.148
FIDC (a)	(6.340)	571
Baixa do ágio de Cipesa por venda de terreno	(11.690)	(10.430)
Provisão para perda de investimentos	16.145	-
Usufruto de ações (dividendos pagos)	(13.400)	-
Saldo em 31 de dezembro	3.547.195	3.616.333

- (a) Operação de cessão de carteira de créditos imobiliários realizada em 31 de março de 2009 no montante de R\$119.622 em troca de caixa, descontado ao seu valor presente no montante de R\$88.664. Em Assembleia realizada em 12 de março de 2012, foi aprovada a amortização extraordinária das cotas subordinadas no montante de R\$10.000 em 22 de março de 2012. Em 31 de dezembro de 2012, as cotas subordinadas totalizam R\$11.125. Na consolidação da Gafisa FIDC em suas demonstrações financeiras, a Companhia demonstra o saldo de recebíveis de R\$20.717 no grupo de contas a receber de clientes e o montante de R\$9.592, é refletido na rubrica "Outras obrigações" (Nota 16), sendo eliminado nesse processo de consolidação o saldo das cotas subordinadas detidas pela Companhia.
- (b) Deste valor, R\$25.333 refere-se a dividendos recebidos pela Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2012.
- (c) Deste valor, R\$1.385.514 refere-se à emissão, na controlada Tenda, de 249.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para subscrição privada. As novas ações são totalmente subscritas pela Companhia e integralizadas mediante a capitalização de crédito relativo aos AFACs - Adiantamento para Futuro Aumento de Capital Social realizados pela Companhia na controlada Tenda.
- (d) Deste montante, R\$946.310 refere-se ao resgate aprovado na controlada Tenda com o consequente cancelamento, de 170.068 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, de propriedade da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2011	Adições	Baixas	2012	2011	Adições	Baixas	2012
Custo								
Hardware	14.525	2.580	(1.186)	15.919	25.134	5.720	(1.414)	29.440
Veículos e aeronave	31	-	-	31	6.239	1.388	-	7.627
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4.634	3.911	-	8.545	22.942	10.982	(548)	33.376
Móveis e utensílios	1.457	14	-	1.471	7.799	23	-	7.822
Máquinas e equipamentos	2.609	27	-	2.636	3.441	795	(62)	4.174
Fôrmas	-	-	-	-	8.130	-	-	8.130
Estande de vendas	98.393	23.326	-	121.719	162.317	33.323	-	195.640
	121.649	29.858	(1.186)	150.321	236.002	52.231	(2.024)	286.209
Depreciação acumulada								
Hardware	(9.206)	(2.196)	81	(11.321)	(15.290)	(4.234)	61	(19.463)
Veículos e aeronave	(31)	-	-	(31)	(5.587)	(451)	-	(6.038)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(4.346)	(425)	-	(4.771)	(13.402)	(3.823)	16	(17.209)
Móveis e utensílios	(845)	(147)	-	(992)	(3.673)	(735)	-	(4.408)
Máquinas e equipamentos	(291)	(262)	-	(553)	(385)	(353)	4	(734)
Fôrmas	-	-	-	-	(5.271)	(1.981)	-	(7.252)
Estande de vendas	(94.856)	(20.889)	-	(115.745)	(139.601)	(44.658)	-	(184.259)
	(109.575)	(23.919)	81	(133.413)	(183.209)	(56.235)	81	(239.363)
	12.074	5.939	(1.105)	16.908	52.793	(4.004)	(1.943)	46.846

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2010	Adições	Baixas	2011	2010	Adições	Baixas	2011
Custo								
Hardware	10.359	7.146	(2.980)	14.525	17.209	11.107	(3.182)	25.134
Veículos e aeronave	31	-	-	31	5.888	351	-	6.239
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4.325	323	(14)	4.634	16.997	7.590	(1.645)	22.942
Móveis e utensílios	1.001	456	-	1.457	7.188	664	(53)	7.799
Máquinas e equipamentos	2.561	48	-	2.609	3.176	278	(13)	3.441
Fôrmas	-	-	-	-	8.130	-	-	8.130
Estande de vendas	80.409	17.984	-	98.393	132.097	30.220	-	162.317
	98.686	25.957	(2.994)	121.649	190.685	50.210	(4.893)	236.002
Depreciação acumulada								
Hardware	(7.003)	(2.370)	167	(9.206)	(11.359)	(4.110)	179	(15.290)
Veículos e aeronave	(31)	-	-	(31)	(5.038)	(549)	-	(5.587)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(4.325)	(21)	-	(4.346)	(11.044)	(2.360)	2	(13.402)
Móveis e utensílios	(707)	(138)	-	(845)	(2.950)	(723)	-	(3.673)
Máquinas e equipamentos	(30)	(261)	-	(291)	(59)	(326)	-	(385)
Fôrmas	-	-	-	-	(3.277)	(1.994)	-	(5.271)
Estande de vendas	(56.516)	(38.340)	-	(94.856)	(87.981)	(51.620)	-	(139.601)
	(68.612)	(41.130)	167	(109.575)	(121.708)	(61.682)	181	(183.209)
	30.074	(15.173)	(2.827)	12.074	68.977	(11.472)	(4.712)	52.793

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

11. Intangível

		Controladora		
		2011		2012
		Saldo	Adições	Baixas/ amortizações
Software – Custo		43.237	22.870	(3.984)
Software – Depreciação		(21.850)	(9.471)	749
Outros		9.582	-	(1.286)
		30.969	13.399	(4.521)
				39.847
		Controladora		
		2010		2011
		Saldo	Adições	Baixas/ amortizações
Software – Custo		25.962	21.212	(3.937)
Software – Depreciação		(16.021)	(5.947)	118
Outros		8.400	4.708	(3.526)
		18.341	19.973	(7.345)
				30.969
		Consolidado		
		2011		2012
		Saldo	Adições	Baixas
Ágios				
AUSA (Nota 9)		152.856	-	-
Cipesa (Nota 9)		40.687	-	-
Provisão para não realização / Baixa por venda de terreno (Nota 9)		(10.430)	(11.690)	-
		183.113	(11.690)	-
				171.423
Software – Custo		60.490	30.710	(7.447)
Software – Depreciação		(27.839)	(13.859)	2.505
Outros		13.720	384	-
		46.371	17.235	(4.942)
				58.664
		229.484	5.545	(4.942)
				230.087
		Consolidado		
		2010		2011
		Saldo	Adições	Baixas
Ágios				
AUSA (Nota 9)		152.856	-	-
Cipesa (Nota 9)		40.687	-	-
Provisão para não realização / Baixa por venda de terreno (Nota 9)		-	(10.430)	-
		193.543	(10.430)	-
				183.113
Outros intangíveis				
Software – Custo		32.335	33.185	(5.030)
Software – Depreciação acumulada		(19.196)	(8.806)	163
Outros		15.147	11.513	(12.940)
		28.286	35.892	(17.807)
				46.371
		221.829	25.462	(17.807)
				229.484

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

11. Intangível--Continuação

A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil dos ágios utilizando o conceito do “valor em uso”, por meio de modelos de fluxo de caixa descontados de unidades geradoras de caixa. O processo de determinação do valor em uso envolve utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa, tais como taxa de crescimento das receitas, custos e despesas, estimativas de investimento e capital de giro futuros e taxa de descontos. As premissas sobre projeções de crescimento, do fluxo de caixa e dos fluxos de caixa futuro são baseadas no plano de negócios da Companhia, aprovado pela Administração, bem como em dados comparáveis de mercado e representam a melhor estimativa da Administração, das condições econômicas que existirão durante a vida econômica das diferentes unidades geradoras de caixa, conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa. Os fluxos de caixa futuros foram descontados com base na taxa representativa do custo de capital. De forma consistente com as técnicas de avaliação econômica, a avaliação do valor em uso é efetuada por um período de cinco anos e, a partir de então, considerando-se a perpetuidade das premissas tendo em vista a capacidade de continuidade dos negócios por tempo indeterminado. As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são como segue: a) receitas - as receitas foram projetadas entre 2013 e 2017 considerando o crescimento das vendas e da base de clientes das diferentes unidades geradoras de caixa; b) custos e despesas operacionais - os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia, bem como com o crescimento histórico das receitas. As premissas-chave foram baseadas no desempenho histórico dos últimos 5 anos da Companhia e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro. O teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para realização (“*impairment*”) do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 no montante de R\$11.690, referente ao ágio na aquisição da CIPESA. O ágio registrado na CIPESA foi avaliado comparando os valores de mercado dos terrenos.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2012	2011	2012	2011
Cédula de Crédito Bancário - CCB (i)	Agosto de 2013 a junho de 2017	1,30 % a 3,04% + CDI / 13,20%	867.155	775.389	1.118.553	937.019
Notas Promissórias (ii)	Dezembro de 2013	125%do CDI	80.159	231.068	80.159	231.068
Sistema Financeiro de Habitação - SFH (iii)	Janeiro de 2013 a Setembro de 2016	TR + 8,30 % até 11,50%	227.376	156.911	980.667	684.642
Assunção de dívidas decorrentes da incorporação de dívidas de controladas e outros	Abril de 2013	TR + 12%	1.064	3.125	1.064	3.881
			1.175.754	1.166.493	2.180.443	1.856.610
Circulante			356.781	721.788	812.483	1.135.543
Não circulante			818.973	444.705	1.367.960	721.067

- (i) Em 27 de junho de 2011, houve emissão de oito Cédulas de Créditos Bancários (CCBs) na controladora, totalizando R\$65.000. As CCBs são garantidas por 30.485.608 ações de emissão da Gafisa SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A. Na mesma data, na controlada AUSA, houve a emissão de oito CCBs, totalizando R\$55.000. As CCBs são garantidas por 500.000 quotas de emissão da Alphaville Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 5 de setembro de 2012, a controladora emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$150.000, com garantia real, representada pela hipoteca de primeiro grau de unidades de empreendimentos pré selecionadas da Companhia e pela cessão fiduciária destes recebíveis imobiliários. O montante de R\$150.000 foi liberado em 06 de dezembro de 2012, após a formalização das garantias da emissão.

Em 31 de outubro de 2012, a controladora aditou uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante original de R\$100.000 com o objetivo de constituir garantia real, representada pela hipoteca de primeiro grau de unidades de empreendimentos pré selecionadas da Companhia e pela cessão fiduciária destes recebíveis e também repactuar seu fluxo de pagamento.

Em 21 dezembro de 2012, houve a emissão de CCB no montante de R\$130.000 na controlada AUSA. A CCB é garantida pelo penhor de títulos creditórios e aval da Companhia no montante de 100% do saldo devedor da operação.

Os recursos captados nas CCBs mencionadas foram destinados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários no setor habitacional. As CCBs possuem cláusulas restritivas (*covenants*) relacionados principalmente a índices de alavancagem e liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012.

- (ii) Em 5 de dezembro de 2011, houve a aprovação para a distribuição pública com esforços restritos da 2ª emissão de notas promissórias comerciais, em duas séries, sendo a 1ª série no montante de R\$150.000 e a 2ª série de R\$80.000, totalizando R\$230.000. Em dezembro de 2012, a Companhia efetuou o pagamento do saldo total da operação no montante de R\$247.614. Em 20 de dezembro de 2012, houve a aprovação para a distribuição pública com esforços restritos da 3ª emissão de notas promissórias comerciais, em série única, no montante de R\$80.000. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo da emissão é R\$80.159. A emissão possui cláusulas restritivas (*covenants*) relacionadas, principalmente, ao cumprimento de índices de alavancagem e liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de dezembro de 2012.

- (iii) O financiamento dos empreendimentos - SFH, capital de giro e CCB correspondem a linhas de financiamento junto a instituições financeiras para captação de recursos necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e controladas.

Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos, considerando os empréstimos e financiamentos que foram reclassificados para o circulante em 31 de dezembro de 2011, por *default*.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

12. Empréstimos e financiamentos—Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual das obrigações acrescentando às amortizações contratuais o montante de juros variável de seus contratos, a partir de estimativas de mercado, conforme demonstrado abaixo:

Vencimento	Controladora			Consolidado		
	2012		2011	2012		2011
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Valor contábil	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Valor contábil
2012	-	-	721.788	-	-	1.135.543
2013	356.781	435.243	49.208	812.483	952.186	215.263
2014	436.324	495.011	163.174	770.228	854.269	222.693
2015	261.023	287.151	126.982	406.085	442.299	152.006
2016	105.528	119.019	-	161.883	177.385	-
2017 em diante	16.098	27.973	105.341	29.764	51.104	131.105
	1.175.754	1.364.397	1.166.493	2.180.443	2.477.243	1.856.610

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 estão apresentados na Nota 13.

Default das cláusulas restritivas de “*covenants*” de CCB e obtenção de “*waiver*”

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não cumpriu com as cláusulas restritivas de uma CCB no montante de R\$100.000 devido ao rebaixamento de “*rating*” corporativo. Ato contínuo, a Companhia negociou e obteve junto à instituição financeira “*waiver*” para a não declaração de vencimento antecipado em função do não cumprimento da cláusula contratual. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia encontra-se adimplente a estas cláusulas.

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 9,14% a 10,14% em 31 de dezembro de 2012 (11,61% em 2011).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

12. Empréstimos e financiamentos—Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Total dos encargos financeiros no exercício	242.571	195.248	381.344	388.124
Encargos financeiros capitalizados	(98.974)	(76.517)	(214.055)	(238.850)
Despesas financeiras (Nota 25)	143.597	118.731	167.289	149.274
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar"				
Saldo inicial	108.450	116.286	221.814	146.542
Encargos financeiros capitalizados	98.974	76.517	214.055	238.850
Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)	(71.842)	(84.353)	(183.113)	(163.578)
Saldo final (Nota 6)	135.582	108.450	252.756	221.814

13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				2012	2011	2012	2011
Terceiro programa/primeira emissão - Quinta emissão (i)	250.000	120% do CDI	Maio de 2013/ Maio de 2018	129.569	253.592	129.569	253.592
Sexta emissão (ii)	100.000	CDI + 1,30%	Agosto de 2014	137.763	124.851	137.763	124.851
Sétima emissão (iii)	600.000	TR + 10,09%	Dezembro de 2017	601.200	601.234	601.200	601.234
Oitava emissão/primeira emissão (v)	288.427	CDI + 1,95%	Outubro de 2015	291.956	293.819	291.956	293.819
Oitava emissão/segunda emissão (v)	11.573	IPCA + 7,96%	Outubro de 2016	13.411	12.680	13.411	12.680
Primeira emissão (Tenda) (iv)	600.000	TR + 9,54%	Outubro de 2015	-	-	562.004	613.024
				1.173.899	1.286.176	1.735.903	1.899.200
Parcela circulante				184.279	1.286.176	346.360	1.899.200
Parcela não circulante				989.620	-	1.389.543	-

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 31 de dezembro de 2012 a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual das obrigações acrescentando às amortizações contratuais o montante de juros variável de seus contratos, a partir de estimativas de mercado, conforme demonstrado abaixo:

Vencimento	Controladora			Consolidado		
	2012	2011		2012	2011	
	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Valor contábil	Valor contábil	Fluxo de caixa contratual	Valor contábil
2012			1.286.176			1.899.200
2013	184.279	269.752	-	346.360	463.912	-
2014	329.358	432.455	-	529.281	666.517	-
2015	300.000	362.881	-	500.000	577.785	-
2016	156.642	192.941	-	156.642	193.296	-
2017 e depois	203.620	215.559	-	203.620	219.719	-
	1.173.899	1.473.588	1.286.176	1.735.903	2.121.229	1.899.200

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação 31 de dezembro de 2012

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

13. Debêntures--Continuação

- (i) Em 16 de maio de 2008, a Companhia obteve a aprovação de seu 3º Programa de Distribuição de Debêntures, que possibilitou ofertar debêntures simples, da forma escritural, da espécie quirografária, no valor de R\$1.000.000, com vencimento em cinco anos.

No âmbito do 3º Programa da Gafisa, a Companhia emitiu, respectivamente, séries de 25.000 debêntures perfazendo o montante total de R\$250.000. Em 26 de abril de 2012, a Companhia fixou condições para repactuação programada na escritura as quais não foram aceitas por 12.138 debenturistas, em consequência, a Companhia adquiriu, em 05 de maio de 2012, a totalidade das debêntures daqueles que não aceitaram as condições fixadas no montante de R\$123.192.
- (ii) Em 12 de agosto de 2009, a Companhia obteve a aprovação da 6ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, com prazo de vencimento de dois anos e valor nominal unitário, na data da emissão de R\$10.000, totalizando o montante de R\$250.000. Em maio de 2010, a Companhia efetuou o aditamento desta escritura, com alteração do prazo de vencimento para quatro anos e dez meses e a remuneração da 1ª série foi ajustada para CDI+1,50%-2,00% e a da 2ª série para CDI+1,50%-3,25%. Em outubro de 2010, a Companhia resgatou antecipadamente a primeira série desta emissão no montante de R\$150.000.
- (iii) Em 16 de novembro de 2009, a Companhia obteve a aprovação da 7ª Emissão de debênture simples, não conversível em ações, em lote único e indivisível, em série única, com garantia flutuante e garantia adicional no montante total de R\$600.000, com vencimento semestrais entre junho de 2013 e dezembro de 2017 em cinco anos. Os recursos obtidos por meio dessa emissão devem ser utilizados no financiamento de empreendimentos imobiliários.
- (iv) Em 14 de abril de 2009, a controlada Tenda obteve aprovação de seu 1º 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 amortizações semestrais entre outubro de 2012 e outubro de 2015. Os recursos obtidos por meio dessa emissão devem ser utilizados exclusivamente no financiamento de empreendimentos imobiliários com foco no segmento popular.
- (v) Em 17 de setembro de 2010, a Companhia obteve a aprovação da 8ª emissão de debêntures simples, não conversível em ações, no montante de R\$300.000, em duas séries sendo a primeira com vencimento em 15 de outubro de 2015 e a segunda série com vencimento em 15 de outubro de 2016.

A Companhia possui cláusulas restritivas nas debêntures que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com essas cláusulas restritivas.

Conforme mencionado na Nota 4.2, em 31 de dezembro de 2012, o saldo de aplicações financeiras caucionadas em fundos de investimentos no montante de R\$21.005 (R\$56.139 em 2011) na controladora e R\$95.887 (R\$59.497 em 2011) no consolidado, encontra-se caucionado como parte do cômputo de garantia debêntures da 1ª emissão da controlada Tenda e 7ª emissão da Companhia.

Em 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

13. Debêntures--Continuação

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

	2012	2011
Quinta emissão (b)		
Total de recebíveis mais estoques de unidades concluídas deve ser igual ou maior que 2,2 vezes a dívida líquida ou menor que zero	3,73 vezes	n/a
Dívida total menos dívida de projetos ⁽³⁾ menos disponibilidades ⁽¹⁾ não deve exceder a 75% do patrimônio líquido	3,58%	n/a
Sétima emissão (a)		
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽³⁾	115,86 vezes	14,26 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽³⁾ , menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	3,39%	31,8%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar	2,03 vezes	1,74 vezes
Oitava emissão - Primeira e segunda séries, 2ª Emissão Notas Promissórias, Primeira e Segunda séries		
Total de contas a receber mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos	91,37 vezes	11,03 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽¹⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	3,39%	31,8%
	2012	2011
Primeira emissão – Tenda (a)		
Total de contas a receber mais estoques deve ser igual ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida com garantia real ⁽³⁾ ou menor que zero, sendo TR ⁽⁴⁾ mais TE ⁽⁵⁾ sempre maior que zero.	-3,29	-6,5
Dívida líquida menos dívida com garantia real ⁽³⁾ 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⁾ Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

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

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

⁽⁴⁾ Total de recebíveis.

⁽⁵⁾ Total de estoques.

(n/a) Estes indicadores foram substituídos, conforme as notas (a) e (b) a seguir.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

13. Debêntures--Continuação

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia excedeu ao estipulado nas cláusulas restritivas de “covenants” da Primeira Emissão da Tenda e da Sétima Emissão da Gafisa em função do EBIT ter sido inferior a zero; e da Quinta Emissão da Gafisa pelo índice ter sido superior a 75% do patrimônio líquido.

- (a) Em 5 de março de 2012, foram realizadas as Assembleias Geral de Debenturistas que aprovaram as seguintes deliberações das 1ª Emissão da Tenda e da 7ª Emissão da Gafisa:

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:

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

2. Aprovação do percentual garantido, conforme Cláusula 4.4.5 da escritura de emissão passou dos atuais 130% para 145% no caso da 1ª Emissão da Tenda e de 120% para 125% para a 7ª Emissão da Gafisa.
 3. Como condição à aprovação dos itens acima, para a 1ª Emissão da Tenda, 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 março de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou por unanimidade, sem quaisquer ressalvas, outorgar fiança à Construtora Tenda com relação as obrigações da mesma no âmbito desta emissão.
- (b) Em 28 de março de 2012, foi realizada a Assembleia Geral de Debenturistas que aprovou as seguintes deliberações da 5ª Emissão da Gafisa:
1. Retificar a fórmula constante da alínea “m” do item 4.12.1 da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão a qual passou a vigorar com a nova redação prevista abaixo, de forma que o cálculo dos indicadores financeiros previstos na escritura para o 1º trimestre de 2012 seja apurado já com a nova metodologia “m), pela emissora, enquanto houver debêntures em circulação, dos seguintes índices e limites financeiros (“Índices e limites financeiros”):

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

13. Debêntures--Continuação

1.
$$\frac{\{Dívida Total - (Dívidas de Projetos + Disponibilidades)\}}{Patrimônio líquido} \leq 75\% ;$$
2.
$$\frac{\{Total de Recebíveis + Estoque Pronto\}}{Dívida Total} \geq 2,2 \text{ ou } < 0 ;$$

A. Para os fins do disposto na alínea (m) acima:

(...)

- (c) “Dívida de projetos” - O somatório de todos os contratos com a finalidade de financiar a construção e cujos recursos sejam oriundos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Desta forma: Dívida de Projetos = Dívida SFH + Dívidas FGTS”.

- II. Alterar a remuneração da Debênture prevista no item 4.9.1 da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão para 120% do CDI, passando o referido item a vigorar com a nova redação abaixo, sendo que a nova forma de remuneração passa a vigor a partir de 30 de março de 2012, com divulgação do DI pela CETIP:

“4.9.1. As Debêntures farão jus à remuneração equivalente à acumulação de 120% (cento e vinte por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, Extra Grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada pela CETIP.”

Em 27 de setembro de 2012, foi realizada a Assembleia Geral de Debenturistas que aprovou as seguintes deliberações da 1ª Emissão da Tenda, que teve seus efeitos re-ratificados pela Assembleia Geral de Debenturistas realizada em 11 de dezembro de 2012:

- I. Alterar os critérios de composição e verificação do Percentual Garantido de modo que do montante de 145% do Percentual Garantido, ao menos 100% seja composto por Recebíveis Elegíveis já apresentados como garantia além de Direitos Creditórios Performados e/ou Recebíveis oriundos de empreendimentos Financiados.
- II. 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

13. Debêntures--Continuação

- III. 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.

Em 7 de dezembro de 2012, foi realizada a Assembleia Geral de Debenturistas que aprovou a seguinte deliberação da 5ª Emissão da Gafisa:

- I. Retificar a fórmula constante da alínea “m” do item 4.12.1 da Cláusula Quarta da Escritura de Emissão a qual passou a vigorar com a nova redação prevista abaixo, de forma que o cálculo dos indicadores financeiros previstos na escritura para o 2º semestre de 2012 seja apurado já com a nova metodologia: “m) não observância pela Emissora, enquanto houver Debêntures em circulação, dos seguintes índices e limites financeiros (“Índices e limites financeiros”):

$$3. \frac{\{Dívida Total - (Dívidas de Projetos + Disponibilidades)\}}{Patrimônio Líquido} \leq 75\% ;$$

$$4. \frac{\{Total de Recebíveis + Estoque Pronto\}}{Dívida Líquida} \geq 2,2 \text{ ou } < 0 ;$$

A. Para os fins do disposto na alínea (m) acima:

(...)

- (c) “Dívida Líquida é o somatório das dívidas onerosas da Emissora, incluindo Empréstimos e Financiamentos com terceiros, inclusive dívidas de projetos, emissões de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional menos Disponibilidades.”

- IV. Em 31 de dezembro de 2012, foi aprovado em Assembleia Geral de Debenturistas, da 7ª Emissão, ficando o fluxo de amortização do principal aditado para os seguintes vencimentos: R\$ 25.000 em 5 de junho de 2013; R\$25.000 em 5 de dezembro de 2013, R\$25.000 em 5 de junho de 2014; R\$25.000 em 5 de dezembro de 2014; R\$75.000 em 5 de junho de 2015; R\$75.000 em 5 de dezembro de 2015; R\$75.000 em 5 de junho de 2016; R\$75.000 em 5 de dezembro de 2016; R\$100.000 em 5 de junho de 2017; R\$100.000 em 5 de dezembro de 2017.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

14. Obrigações com cessão de créditos

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Cessão de direitos creditórios:				
Obrigação CCI jun/09 - Nota 5(ii)	-	-	14.666	24.791
Obrigação CCI jun/11 - Nota 5(iii)	24.362	46.283	78.242	169.793
Obrigação CCI set/11 - Nota 5(iv)	8.729	171.210	8.729	188.191
Obrigação CCI dez/11 - Nota 5(v)	11.590	47.505	16.864	72.384
Obrigação CCI mai/12 - Nota 5(vi)	11.179	-	22.818	-
Obrigação CCI jul/12 - Nota 5(vii)	7.561	-	10.458	-
Obrigação CCI nov/12 - Nota 5(viii) (a)	-	-	113.462	-
Obrigação CCI dez/12 - Nota 5(ix)	62.325	-	62.325	-
Outros	7.037	31.911	9.216	46.812
	132.783	296.909	336.780	501.971
Circulante	70.360	32.567	175.874	70.745
Não circulante	62.423	264.342	160.906	431.226

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

15. Obrigações com investidores

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Obrigações com investidores (a)	200.000	300.000	266.565	401.931
Usufruto de ações (b)	30.048	39.963	57.141	71.255
	230.048	339.963	323.706	473.186
Circulante	110.513	139.907	161.373	219.796
Não circulante	119.535	200.056	162.333	253.390

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual das obrigações acrescentando às amortizações contratuais o montante juros variável de seus contratos, a partir de estimativas de mercado, conforme demonstrado abaixo.

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora			Consolidado		
	Valor contábil	2012 Fluxo de caixa contratual	2011 Valor contábil	Valor contábil	2012 Fluxo de caixa contratual	2011 Valor contábil
2012	-	-	139.907	-	-	219.796
2013	110.513	124.764	100.056	161.373	171.145	126.723
2014	108.741	115.258	100.000	142.713	154.837	126.667
2015	6.081	8.000	-	11.179	14.700	-
2016	3.573	4.700	-	6.388	8.400	-
2017 em diante	1.140	1.500	-	2.053	2.700	-
Total	230.048	254.222	339.963	323.706	351.782	473.186

- (a) Na controladora, em janeiro de 2008, a Companhia constituiu uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), com o objeto principal de participação em outras sociedades, que por sua vez, deverão ter como objeto social o desenvolvimento e a realização de empreendimentos imobiliários, conforme Nota 9 (i) (a). Em 31 de dezembro de 2012, a SCP possui capital de R\$213.084 (composto por 13.084.000 cotas Classe A detidas pela Companhia e 200.000.000 cotas Classe B detidas pelos demais quotistas). Tais recursos serão usados preferencialmente, pela SCP, na aquisição de suas participações societárias e no respectivo aumento de capital de suas controladas. Em decorrência desta operação, por medida de prudência e considerando que a decisão de investir ou não, cabe conjuntamente a todos os sócios, e, portanto, é alheia à decisão individual da Administração da Companhia, em 31 de dezembro de 2012, encontra-se registrada uma "Obrigação com investidores" de R\$200.000, com vencimento final em 31 de janeiro de 2014. Os sócios participantes da SCP serão remunerados por meio do pagamento de dividendos mínimos, substancialmente equivalentes à variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Em 31 de dezembro de 2012, o montante provisionado monta R\$6.373 (R\$14.963 em 2011). O contrato social da SCP prevê a adimplência a determinadas obrigações de fazer da Companhia, na condição de sócio ostensivo, como a manutenção de índices mínimos de dívida líquida e de saldo de recebíveis. Em reunião de sócios realizada em 2 de fevereiro de 2012, foi deliberada a redução de capital da SCP em 100.000.000 quotas Classe B e, em decorrência desta deliberação, a SCP efetuou um pagamento R\$100.000 aos sócios detentores destas quotas. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia encontra-se adimplente em relação às cláusulas descritas anteriormente. Os montantes de dividendos são reclassificados para despesas financeiras nas demonstrações financeiras.

No consolidado, em abril de 2010, nossa subsidiária Alphaville Urbanismo S.A. integralizou o capital de uma entidade que detinha participações em outras companhias, cujo principal objetivo inclui o desenvolvimento e a realização de empreendimentos imobiliários. Esta entidade subscreveu o capital e integralizou uma reserva de capital totalizando R\$135.054 (compreendendo 81.719.641 ações ordinárias detidas pela Companhia e 53.333.333 de ações preferenciais detidas por outros acionistas). Como resultado dessa operação, os valores a pagar a investidores/cotistas são reconhecidos por R\$53.333, com vencimento final em 31 de março de 2014. As ações preferenciais pagarão dividendos fixos cumulativos, essencialmente equivalentes à variação do IGP-M mais 7,25% a.a.. Em 31 de dezembro de 2012, o montante provisionado totaliza R\$6.859 (R\$6.969 em 2011). O estatuto social da Companhia estabelece que certos assuntos precisarão ser submetidos à aprovação dos acionistas preferenciais por meio do voto, tais como os direitos conferidos por essas ações, aumento ou redução de capital, uso de lucros, constituição e uso de qualquer reserva de lucros e alienação de ativos. Em 2 de abril de 2012, a Companhia efetuou um pagamento de principal no montante de R\$26.667 e R\$8.749 de dividendos aos sócios detentores das ações preferenciais. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia encontra-se adimplente em relação às cláusulas descritas acima.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

15. Obrigações com investidores--Continuação

- (b) Como parte do processo da operação de captação por meio de emissão de Cédulas de Crédito Bancário (CCB), descrito na Nota 12, a Companhia e sua subsidiária AUSA celebraram instrumento particular de constituição de usufruto oneroso sobre 100% das ações preferenciais da SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Alphaville Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo prazo de seis anos, com captação de R\$45.000 e R\$35.000, respectivamente, registrados com base no custo amortizado por meio da taxa efetiva da transação, no resultado. Em 31 de dezembro de 2012, o montante total de dividendos pagos aos sócios detentores das ações preferenciais pela SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Alphaville Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários S.A. foi de R\$13.400 e R\$8.600, respectivamente (Nota 9).

16. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Aquisição de participações	2.286	2.286	21.680	20.560
Provisões multa sobre atraso de obras	8.883	12.675	37.265	51.211
Distratos a pagar	2.363	3.662	42.473	88.279
Obrigações FIDC (a)	-	-	9.592	2.950
Provisão para garantia	28.345	25.009	74.348	53.715
PIS e COFINS (diferidos e a recolher)	21.772	29.596	33.018	137.074
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9)	35.570	19.486	-	-
Outros passivos	13.781	42.548	54.274	63.282
	113.000	135.262	272.650	417.071
Circulante	90.953	98.773	177.328	274.214
Não circulante	22.047	36.489	95.322	142.857

(a) Refere-se à operação de cessão de carteira de recebíveis - Nota 9.b.a.

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis (i)	Processos tributários (ii)	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	81.153	640	5.168	86.961
Complemento de provisão (Nota 24)	15.460	1.824	20.183	37.467
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(4.878)	(570)	(10.383)	(15.831)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	91.735	1.894	14.968	108.597
Complemento de provisão (Nota 24)	32.572	87	20.256	52.915
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(14.722)	(1.609)	(16.814)	(33.145)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	109.585	372	18.410	128.367
Circulante	39.788	372	18.410	58.570
Não circulante	69.797	-	-	69.797

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

Consolidado	Processos cíveis (i)	Processos tributários (ii)	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2010	102.828	12.108	23.756	138.692
Complemento de provisão (Nota 24)	22.874	4.379	30.649	57.902
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(11.525)	(635)	(14.645)	(26.805)
Saldo em 31 de dezembro de 2011	114.177	15.852	39.760	169.789
Complemento de provisão (Nota 24)	51.696	837	42.399	94.932
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(27.258)	(2.019)	(27.084)	(56.361)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	138.615	14.670	55.075	208.360
Circulante	39.788	372	18.410	58.570
Não circulante	98.827	14.298	36.665	149.790

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

- (i) Em 31 de dezembro de 2012, as provisões de processos cíveis incluem R\$69.797 referentes a processos legais, nos quais a Companhia foi citada como sucessora em ações de execução em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), entre outras sociedades do grupo. O demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob. Algumas ações, no valor de R\$5.337, estão asseguradas por seguro garantia judicial. Adicionalmente, há depósito judicial no montante de R\$61.157, e há também bloqueio de ações em tesouraria da Gafisa para garantir a execução (Nota 19.1).

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

- (ii) A controlada AUSA é parte em processos judiciais e administrativos relativos à incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) e do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) sobre duas importações de aeronaves efetuadas, respectivamente, em 2001 e 2005, por meio de contratos de arrendamento mercantil sem opção de compra. A probabilidade de perda no caso do ICMS é estimado pelos advogados responsáveis como: (i) Provável em relação ao principal e aos juros; e (ii) Remota em relação à multa por descumprimento de obrigação acessória. O montante de contingência estimada pelo assessor jurídico como perda provável, totaliza R\$12.327 (R\$11.801 em 2011) encontra-se provisionado em 31 de dezembro de 2012.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

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

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas mantêm depositado em juízo o montante de R\$101.456 (R\$85.702 em 2011) na controladora, e R\$130.543 (R\$108.436 em 2011) no consolidado (Nota 7) para fazer face aos processos judiciais mencionados anteriormente.

(iii) Risco ambiental

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 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\$705.939 (R\$489.549 em 2011), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustado a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se ao maior volume de processos com valores pulverizados e revisão dos valores envolvidos.

	Consolidado	
	2012	2011
Processos cíveis	529.000	346.800
Processos tributários	53.033	54.284
Processos trabalhistas	123.906	88.465
	705.939	489.549

(b) Obrigações relacionadas com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

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

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

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(c) Compromissos

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

- (i) A Companhia possui contratos de aluguel para 29 imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$1.164 reajustado pela variação de IGP-M/FGV. O prazo de locação é de um a 10 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\$163 (R\$24.858 em 2011), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

18. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Obrigações por compra de imóveis	108.039	203.284	294.343	493.176
Ajuste a valor presente (Nota 6)	(923)	(4.433)	(1.354)	(4.034)
Adiantamentos de clientes				
Incorporações e serviços - Nota 5(i)	22.895	57.297	138.787	215.042
Permuta física - Terrenos (Nota 6)	150.396	30.111	187.041	83.506
	280.407	286.259	618.817	787.690
Circulante	246.218	232.792	527.111	610.555
Não circulante	34.189	53.467	91.706	177.135

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$2.735.794 (R\$2.734.157 em 2011), representado por 433.229.779 (432.699.559 em 2011) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 599.486 eram mantidas em tesouraria.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, não houve movimentação das ações ordinárias mantidas em tesouraria.

Valores mobiliários mantidos em tesouraria - 31/12/2011					
Tipo espécie	GFSA3 ordinária	R\$	%	R\$ mil	R\$ mil
		Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	Valor de mercado (*)	Valor contábil
Data de aquisição	Quantidade				
20/11/2001	599.486	2,8880	0,14%	2.470	1.731

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2011 (R\$4,12), não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.1. Capital social--Continuação

Durante os exercícios de 2012 e de 2011, foram aprovados aumentos do capital social nos montantes de R\$1.637 e R\$4.959, respectivamente, com emissão de 530.220 e 1.184.184 novas ações ordinárias, respectivamente.

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

	Ações ordinárias - Em milhares
31 de dezembro de 2010	430.915
Opções exercidas em 2011	1.184
31 de dezembro de 2011	432.099
Ações em tesouraria	600
Ações integralizadas em 31 de dezembro de 2011	432.699
Opções exercidas em 2012	530
Ações integralizadas em 31 de dezembro de 2012	433.229
Média ponderada das ações em circulação	432.246

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

19.2. Destinações do resultado do exercício

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

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

Prejuízo líquido do exercício de 2011	(944.868)
(-) Reserva legal (5%)	44.986
(-) Reserva de lucros	502.418
(-) Reserva de capital	295.445
Saldo de prejuízos acumulados de 2011	<u>(102.019)</u>
Prejuízo líquido do exercício de 2012	<u>(124.504)</u>
Saldo de prejuízos acumulados de 2012	<u>(226.523)</u>

19.3. Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 24) nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, são conforme segue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gafisa	18.319	15.429
Tenda	580	2.203
	<u>18.899</u>	<u>17.632</u>
Alphaville	8.740	1.640
	<u>27.639</u>	<u>19.272</u>

(i) Gafisa

A Companhia possui, no total, quatro programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2009, 2010, 2011 e 2012, que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

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

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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2012		2011	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do exercício	16.634.974	9,81	8.787.331	11,97
Opções outorgadas	7.639.048	1,66	12.855.000	10,60
Opções exercidas (i)	(530.220)	3,09	(1.184.184)	12,29
Opções substituídas	(9.264.253)	8,28	-	-
Opções expiradas	(579.774)	8,49	(36.110)	8,12
Opções canceladas	(4.157.375)	7,58	(3.787.063)	13,88
Opções em circulação no final do exercício	9.742.400	1,32	16.634.974	8,94
Opções exercíveis no final do exercício	-	-	1.991.712	9,81

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$1.637 (R\$4.959 no exercício findo em 2011).

O percentual de diluição da Companhia em 31 de dezembro de 2012 é de 0,89% (0,59% em 2011) correspondendo a um prejuízo de R\$(0,2880) (R\$(2,2282) em 2011).

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2012, são como segue:

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
9.742.400	5,25	1,32	-	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia outorgou 7.639.048 opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias, das quais 5.628.500 referem-se à substituição de 9.264.253 opções de programas anteriores (12.855.000 opções outorgadas em 2011).

O valor justo incremental outorgado como resultado dessas modificações é de R\$4.277. O valor justo das novas opções outorgadas durante o exercício de 2012 totalizou R\$11.063, e os mesmos foram determinados com base nas seguintes premissas:

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia reconheceu os montantes de R\$18.319 (controladora) e R\$27.639 (consolidado) (Nota 24), contabilizados em despesas operacionais.

(ii) Tenda

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

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).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

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

(iii) AUSA

A controlada AUSA possui, no total, quatro planos de opção de compra de ações preferenciais, em modelos de *Phantom Stocks* que foram lançados em 2007, 2008, 2010 e 2011.

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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2012		2011	
	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
Opções em circulação no início do exercício	1.629.000	8,71	1.932.000	8,01
Opções outorgadas	-	-	364.000	10,48
Opções exercidas	(210.000)	7,61	(133.000)	7,81
Opções expiradas	(23.000)	7,61	(534.000)	7,61
Opções em circulação no final do exercício	1.396.000	7,31	1.629.000	8,71

O percentual de diluição em 31 de dezembro de 2012 é de (0,50%), correspondendo a um lucro por ação após diluição de R\$1,6958 (R\$1,7043 antes da diluição).

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2012, são como segue:

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
1.396.000	7,2	7,31	854.000	9,62

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

19. Patrimônio líquido--Continuação

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

(iii) AUSA--Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias (364.000 opções outorgadas em 2011).

Os valores justos das opções outorgadas durante o exercício de 2011 totalizaram R\$1.654 e os mesmos foram determinados com base nas seguintes premissas:

	2011
Modelo de precificação	Binomial
Preço de exercício das opções (R\$)	10,48
Média ponderada do preço das opções (R\$)	10,48
Volatilidade esperada (%) – (*)	40%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	7,2
Rendimento de dividendos (%)	1,90%
Taxa de juros livre de risco (%)	10,64%

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

A Companhia registrou despesas com o plano de opção de compra de ações no montante de R\$8.740 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$1.640 em 2011).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

20. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é conforme segue:

	Consolidado	
	2012	2011
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(35.135)	(762.827)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	11.946	259.361
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	92.581	(97.474)
Plano de opções de ações	(9.398)	(5.877)
Outras diferenças permanentes	11.193	2.136
Encargos sobre obrigações com investidores	(1.512)	14.233
Direitos fiscais não reconhecidos	(146.038)	(314.741)
	(41.228)	(142.362)
Taxa efetiva de imposto de renda e contribuição social	-	-
Despesas de imposto corrente	(42.753)	(73.207)
Receitas (Despesas) de imposto diferido	1.525	(69.155)

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido

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

O reconhecimento inicial e as posteriores avaliações do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultado elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos calculados sobre a totalidade do saldo de prejuízo fiscal. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, não houve mudança no cenário de prejuízo cumulativo.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

20. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	43.645	36.923	70.842	57.728
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	7.477	17.274	18.682	35.755
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	1.888	11.981	15.902	31.672
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	22.370	45.103	36.668	85.865
Demais provisões	42.481	41.995	110.112	102.002
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	119.478	69.055	327.582	247.872
Benefício fiscal decorrente da incorporação de controladoras	11.799	8.793	11.799	8.793
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	4.132	-	-	-
Direitos fiscais não reconhecidos	(222.279)	(150.079)	(521.621)	(343.982)
	30.991	81.045	69.966	225.705
Passivo				
Deságios	(91.323)	(90.101)	(96.347)	(95.125)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(3.594)	(14.862)	(3.594)	(14.862)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	-	(42.883)	(51.502)	(198.720)
	(94.917)	(147.846)	(151.443)	(308.707)
Total líquido	(63.926)	(66.801)	(81.477)	(83.002)

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

	Controladora					
	31/12/2012			31/12/2011		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	351.406	351.406	-	208.687	208.687	-
Crédito fiscal (25%/9%)	87.852	31.627	119.479	52.172	18.782	70.954
Crédito fiscal reconhecido	20.145	7.252	27.397	17.133	6.168	23.301
Crédito fiscal não reconhecido	67.707	24.375	92.082	35.039	12.614	47.653

	Consolidado					
	31/12/2012			31/12/2011		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	958.359	958.359	-	740.667	740.667	-
Crédito fiscal (25%/9%)	239.590	86.252	325.842	185.167	66.660	251.827
Crédito fiscal reconhecido	22.647	8.153	30.800	20.116	7.242	27.358
Crédito fiscal não reconhecido	216.943	78.099	295.042	165.051	59.418	224.469

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros

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

(i) Considerações sobre riscos

a) *Risco de crédito*

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

b) *Instrumentos financeiros derivativos*

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

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

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final entre março de 2013 e junho de 2017. Os contratos de derivativos são conforme segue:

		Consolidado							
		Reais	Percentual		Validade		Ganhos/(perdas) não realizados com instrumentos derivativos líquidos		
Companhias	Contratos de troca de taxas - "Swap" (pré para CDI)	Valor nominal	Indexador original	"Swap"	Início	Fim	2012	2011	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 12,1556%	CDI 0,31%	15/06/2011	19/12/2011	-	(16)	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 13,0074%	CDI 0,31%	19/12/2011	30/03/2012	-	505	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 12,3600%	CDI 0,31%	30/03/2012	28/09/2012	-	856	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 12,7901%	CDI 0,31%	28/09/2012	28/03/2013	2.198	815	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 12,0559%	CDI 0,31%	28/03/2013	30/09/2013	1.938	238	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	90.000	Pré 14,2511%	CDI 2,41%	30/09/2013	28/03/2014	1.641	117	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	67.500	Pré 12,6190%	CDI 0,31%	28/03/2014	30/09/2014	1.123	251	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	67.500	Pré 15,0964%	CDI 2,41%	30/09/2014	30/03/2015	923	297	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	45.000	Pré 11,3249%	CDI 0,31%	30/03/2015	30/09/2015	332	(54)	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	45.000	Pré 14,7577%	CDI 2,41%	30/09/2015	31/03/2016	414	97	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	22.500	Pré 10,7711%	CDI 0,31%	31/03/2016	30/09/2016	94	(55)	
Alphaville Urbanismo S/A	Banco Votorantim S.A.	22.500	Pré 17,2387%	CDI 2,41%	30/09/2016	30/03/2017	436	266	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 12,3450%	CDI 0,2801%	28/06/2011	29/12/2011	-	13	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 13,3385%	CDI 0,2801%	29/12/2011	20/06/2012	-	1.316	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 12,4481%	CDI 0,2801%	20/06/2012	20/12/2012	-	1.074	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 12,8779%	CDI 0,2801%	20/12/2012	20/06/2013	2.722	836	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 12,1440%	CDI 0,2801%	20/06/2013	20/12/2013	2.366	324	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	110.000	Pré 14,0993%	CDI 1,6344%	20/12/2013	20/06/2014	2.096	324	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	82.500	Pré 11,4925%	CDI 0,2801%	20/06/2014	22/12/2014	865	19	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	82.500	Pré 13,7946%	CDI 1,6344%	22/12/2014	22/06/2015	907	284	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	55.000	Pré 11,8752%	CDI 0,2801%	22/06/2015	21/12/2015	492	(64)	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	55.000	Pré 14,2672%	CDI 1,6344%	21/12/2015	20/06/2016	584	213	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	27.500	Pré 11,1136%	CDI 0,2801%	20/06/2016	20/12/2016	170	(45)	
Gafisa S/A	Banco Votorantim S.A.	27.500	Pré 15,1177%	CDI 1,6344%	20/12/2016	20/06/2017	366	124	
							19.667	7.735	
							Circulante	9.224	7.735
							Não circulante	10.443	

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

b) *Instrumentos financeiros derivativos*--Continuação

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$6.151 (R\$4.418 em 2011) na controladora e R\$12.014 (R\$7.735 em 2011) no consolidado, referente ao resultado líquido da operação de "swap" de juros foi reconhecido na linha de "resultado financeiro" na demonstração do resultado do exercício, permitindo a correlação do efeito dessas operações com a flutuação da taxa de juros no balanço da Companhia (Nota 25).

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

c) *Risco de taxa de juros*

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

d) *Risco de liquidez*

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*

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

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	Controladora				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	721.788	212.382	232.323	-	1.166.493
Debêntures (Nota 13)	1.286.176	-	-	-	1.286.176
Obrigações com investidores (Nota 15)	139.907	200.056	-	-	339.963
Fornecedores	54.295	-	-	-	54.295
	2.202.166	412.438	232.323	-	2.846.927

Exercício findo em 31 de dezembro de 2012	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	812.483	1.176.313	191.647	-	2.180.443
Debêntures (Nota 13)	346.360	1.029.281	356.642	3.620	1.735.903
Obrigações com investidores (Nota 15)	161.373	153.892	8.441	-	323.706
Fornecedores	167.008	-	-	-	167.008
	1.487.224	2.359.486	556.730	3.620	4.407.060

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2011	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.135.543	437.232	283.835	-	1.856.610
Debêntures (Nota 13)	1.899.200	-	-	-	1.899.200
Obrigações com investidores (Nota 15)	219.796	233.771	19.619	-	473.186
Fornecedores	135.720	-	-	-	135.720
	3.390.259	671.003	303.454	-	4.364.716

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

Em 31 de dezembro de 2012	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	65.290	-	-	375.064	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	307.704	-	-	1.054.151	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21.i.b)	-	10.568	-	-	19.667	-
Contas a receber (Nota 5)	-	1.064.016	-	-	3.891.506	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*--Continuação

Hierarquia de valor justo--Continuação

Em 31 de dezembro de 2011	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	1.110	-	-	50.970	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	90.962	-	-	846.062	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21.i.b)	-	4.418	-	-	7.735	-
Contas a receber (Nota 5)	-	1.560.360	-	-	4.826.448	-

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

Em 31 de dezembro de 2012	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos (Nota 21.ii.a)	-	1.364.107	-	-	2.272.776	-
Debêntures (Nota 21.ii.a)	-	1.224.468	-	-	1.799.105	-
Obrigações com investidores (Nota 21.ii.a)	-	236.299	-	-	353.970	-
Fornecedores	-	44.484	-	-	167.008	-

Em 31 de dezembro de 2011	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Passivos financeiros						
Empréstimos e financiamentos (Nota 21.ii.a)	-	1.169.728	-	-	1.860.995	-
Debêntures (Nota 21.ii.a)	-	1.294.439	-	-	1.907.463	-
Obrigações com investidores (Nota 21.ii.a)	-	339.963	-	-	473.186	-
Fornecedores	-	54.295	-	-	135.720	-

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) *Cálculo do valor justo*

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

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

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

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

	Controladora			
	2012		2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	95.836	95.836	32.226	32.226
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	307.704	307.704	90.962	90.962
Instrumentos financeiros derivativos	10.568	10.568	4.418	4.418
Recebíveis de clientes (Nota 5)	1.064.016	1.064.016	1.560.360	1.560.360
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.175.754	1.364.107	1.166.493	1.169.728
Debêntures (Nota 13)	1.173.899	1.224.468	1.286.176	1.294.439
Obrigações com investidores (Nota 15)	230.048	236.299	339.963	339.963
Fornecedores	44.484	44.484	54.295	54.295

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

a) *Cálculo do valor justo--*Continuação

	Consolidado			
	2012		2011	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	627.137	627.137	137.598	137.598
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	1.054.151	1.054.151	846.062	846.062
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21(i)(b))	19.667	19.667	7.335	7.335
Recebíveis de clientes (Nota 5)	3.891.506	3.891.506	4.826.448	4.826.448
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	2.180.443	2.272.776	1.856.610	1.860.995
Debêntures (Nota 13)	1.735.903	1.799.105	1.899.200	1.907.463
Obrigações com investidores (Nota 15)	323.706	353.970	473.186	473.186
Fornecedores	167.008	167.008	135.720	135.720

a) *Risco de aceleração de dívida*

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

b) *Risco de mercado*

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

b) Risco de mercado-- Continuação

- 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.
- 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros-- Continuação

b) Risco de mercado-- Continuação

- 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.
- 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.

(iii) Gestão do capital social

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros—Continuação

(iii) Gestão do capital social-- Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.175.754	1.166.493	2.180.443	1.856.610
Debêntures (Nota 13)	1.173.899	1.286.176	1.735.903	1.899.200
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	132.783	296.909	336.780	501.971
Obrigações com investidores (Nota 15)	230.048	339.963	323.706	473.186
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(403.540)	(123.188)	(1.681.288)	(983.660)
Dívida líquida	2.308.944	2.966.353	2.895.544	3.747.307
Patrimônio líquido	2.544.504	2.648.473	2.692.367	2.747.094
Patrimônio líquido e dívida líquida	4.853.448	5.614.826	5.587.911	6.494.401

(iv) Análise de sensibilidade

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

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

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

Para a análise de sensibilidade de taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, a Companhia considerou Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 6,94%, Taxa Referencial (TR) a 0,00%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 7,12%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 7,81% e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) a 5,84%. Os cenários considerados foram:

- Cenário I:* apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário II:* apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário III:* depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação
- Cenário IV:* depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012:

Operação	Risco	Cenário			
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Queda 25%	IV Queda 50%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	36.787	18.394	(18.394)	(36.787)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(36.373)	(18.186)	18.186	36.373
Debêntures	Alta/queda do CDI	(18.158)	(9.079)	9.079	18.158
Obrigações com investidores	Alta/queda do CDI	(6.700)	(3.350)	3.350	6.700
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(24.394)	(11.607)	16.898	32.823
Efeito líquido da variação do CDI		(48.838)	(23.828)	29.119	57.267
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do TR	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do TR		-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(370)	(185)	185	370
Efeito líquido da variação do IPCA		(370)	(185)	185	370
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	202.674	101.337	(101.337)	(202.674)
Imóveis a comercializar	Alta/queda do INCC	71.532	35.766	(35.766)	(71.532)
Efeito líquido da variação do INCC		274.206	137.103	(137.103)	(274.206)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	66.359	33.180	(33.180)	(66.359)
Obrigações com investidores	Alta/queda do IGP-M	(2.181)	(1.090)	1.090	2.181
Efeito líquido da variação do IGP-M		64.178	32.090	(32.090)	(64.178)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

21. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2011:

Operação	Risco	Cenário			
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Queda 25%	IV Queda 50%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	28.366	14.183	(14.183)	(28.366)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(48.302)	(24.151)	24.151	48.302
Debêntures	Alta/queda do CDI	(32.279)	(16.140)	16.140	32.279
Obrigações com investidores	Alta/queda do CDI	(15.123)	(7.562)	7.562	15.123
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(16.135)	(8.538)	9.613	20.503
Efeito líquido da variação do CDI		(83.473)	(42.208)	43.283	87.841
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(3.915)	(1.958)	1.958	3.915
Debêntures	Alta/queda do TR	(7.051)	(3.526)	3.526	7.051
Efeito líquido da variação do TR		(10.966)	(5.484)	5.484	10.966
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do IPCA	(318)	(159)	159	318
Efeito líquido da variação do IPCA		(318)	(159)	159	318
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	164.861	82.430	(82.430)	(164.861)
Imóveis a comercializar	Alta/queda do INCC	75.018	37.509	(37.509)	(75.018)
Cessão de direitos creditórios	Alta/queda do INCC	(5.964)	(2.982)	2.982	5.964
Efeito líquido da variação do INCC		233.915	116.957	(116.957)	(233.915)
Cessão de direitos creditórios	Alta/queda do IGP-M	(4.984)	(2.492)	2.492	4.984
Efeito líquido da variação do IGP-M		(4.984)	(2.492)	2.492	4.984

Derivativos embutidos

O contrato de compra inclui uma obrigação da Companhia de adquirir em 2012 as ações ordinárias da AUSA restantes, correspondentes a 20% mantidas por acionistas não controladores. O preço de compra se baseará no valor justo e será liquidado à vista ou em ações, à critério da Companhia. Há um componente de derivativo embutido no acordo de acionistas, relativo à obrigação de comprar ações adicionais da AUSA. Como o valor justo desse derivativo embutido em todos os exercícios indicados não tem valor significativo, uma vez que a liquidação futura do derivativo se baseará no valor justo do capital social da AUSA, nenhum ativo ou passivo derivativo foi reconhecido. A liquidação futura à vista ou em ações representava um montante estimado em R\$358.985 em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

22. Partes relacionadas

22.1. Saldos com partes relacionadas

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

Conta correntes	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ativo				
Conta corrente (c):				
Total SPEs	39.726	34.162	115.258	50.694
Condomínio e consórcio (b) e obras de terceiros (a)	73.559	33.513	73.559	33.513
Mútuo a receber (d)	80.327	59.066	76.002	104.059
Dividendos a receber	43.209	50.471	-	-
	236.821	177.212	264.819	188.266
Circulante	156.494	118.146	188.817	84.207
Não circulante	80.327	59.066	76.002	104.059
Passivo				
Conta corrente (c):				
Condomínio e consórcio (b)	-	(30.586)	-	(30.717)
Compra/venda de participações	(36.172)	(25.000)	(36.172)	(25.000)
Total SPEs e Tenda	(437.042)	(142.611)	(39.390)	(42.220)
	(473.214)	(198.197)	(75.562)	(97.937)
Circulante	(473.214)	(198.197)	(75.562)	(97.937)

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

22. Partes relacionadas--Continuação

22.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

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

	Controladora		Natureza	Taxa de juros
	2012	2011		
Laguna Di Mare - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	7.108	9.389	Construção	12% a.a. + IGPM
Vistta Laguna - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	15.330	7.276	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 65 Emp. Imobiliários Ltda.	2.605	1.636	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE 46 Emp. Imobiliários Ltda.	884	860	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 73 Emp. Imobiliários Ltda.	-	3.443	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 71 Emp. Imobiliários Ltda.	4.992	2.119	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE 76 Emp. Imobiliários Ltda.	3.435	11	Construção	4% a.a. + CDI
Acquarelle Civilcorp Incorporações Ltda.	-	946	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	13	29.541	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial I	344	2.622	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Residencial II	44.708	113	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial II	14	54	Construção	10% a.a. + TR
Target	-	1.056	Construção	12% a.a. + IGPM
Scena Laguna - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.	894	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Total controladora	80.327	59.066		

	Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	2012	2011		
Laguna Di Mare - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	7.108	9.389	Construção	12% a.a. + IGPM
Vistta Laguna - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	15.330	7.276	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE 65 Emp. Imobiliários Ltda.	2.605	1.636	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE-46 Emp. Imobiliários Ltda.	884	860	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE-73 Emp. Imobiliários Ltda.	-	3.443	Construção	12% a.a. + IGPM
Gafisa SPE-71 Emp. Imobiliários Ltda.	4.992	2.119	Construção	3% a.a. + CDI
Gafisa SPE- 76 Emp. Imobiliários Ltda.	3.435	11	Construção	4% a.a. + CDI
Acquarelle - Civilcorp Incorporações Ltda.	-	946	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	-	29.541	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial I	-	2.622	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Residencial II	-	113	Construção	10% a.a. + TR
Manhattan Comercial II	-	54	Construção	10% a.a. + TR
Target	-	1.056	Construção	12% a.a. + IGPM
Scena Laguna - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	894	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Fit Jardim Botânico SPE Emp. Imob. Ltda.	17.190	16.429	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Fit 09 SPE Emp. Imob. Ltda.	6.354	5.585	Construção	120% de 126,5% do CDI
Fit 08 SPE Emp. Imob. Ltda.	-	875	Construção	110,65% de 126,5% do CDI
Fit 19 SPE Emp. Imob. Ltda.	3.977	3.977	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Acedio SPE Emp. Imob. Ltda.	3.224	2.908	Construção	113,5% de 126,5% do CDI
Ac Participações Ltda.	3.264	1.251	Construção	12% a.a. + IGPM
Jardins da Barra Desenv. Imob. Ltda.	4.771	4.800	Construção	6% a.a.
Fit Roland Garros Emp. Imob. Ltda.	-	4.461	Construção	-
Outros	1.974	4.707	Construção	Diversas
Total consolidado	76.002	104.059		

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

22. Partes relacionadas--Continuação

22.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$2.333 (R\$6.642 em 2011) na controladora e R\$3.137 (R\$7.667 em 2011) no consolidado (Nota 25).

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

22.2. Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das subsidiárias integrais ou sociedades de propósito específico da Companhia são avalizadas ou afiançadas na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, à exceção de determinados casos específicos em que a Companhia concede garantia em favor de seus parceiros no montante de R\$2.341.658, em 31 de dezembro de 2012 (R\$1.486.326 em 2011).

23. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	1.336.205	1.113.306	3.992.209	3.470.886
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos e distratos (Nota 5)	(11.444)	(5.585)	252.993	(301.394)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(121.781)	(98.974)	(291.920)	(228.986)
Receita operacional líquida	1.202.980	1.008.747	3.953.282	2.940.506

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

24. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(549.158)	(691.213)	(1.878.800)	(2.292.528)
Custo de terrenos	(224.197)	(102.217)	(456.995)	(283.867)
Custo de incorporação	(39.506)	(47.339)	(147.615)	(119.935)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(71.842)	(84.353)	(183.113)	(163.578)
Manutenção/garantia	(21.607)	(22.336)	(61.264)	(39.625)
Provisão para distratos (Nota 5)	-	-	(213.238)	221.195
	(906.310)	(947.458)	(2.941.025)	(2.678.338)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(49.154)	(55.290)	(168.611)	(179.709)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(47.138)	(53.022)	(104.428)	(157.762)
Despesas com marketing institucional	(6.845)	(7.699)	(14.915)	(25.023)
Despesas com Customer Relationship Management (CRM)	(6.222)	(6.999)	(13.558)	(22.748)
Outras	(3.733)	(4.199)	(6.821)	(7.939)
	(113.092)	(127.209)	(308.333)	(393.181)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(45.450)	(33.574)	(137.175)	(126.635)
Despesas com benefícios a empregados	(3.185)	(4.603)	(11.575)	(11.404)
Despesas com viagens e utilidades	(2.644)	(4.005)	(10.853)	(11.115)
Despesas com serviços prestados	(23.859)	(11.480)	(40.268)	(16.947)
Despesas com aluguéis e condomínios	(5.165)	(6.701)	(12.957)	(12.182)
Despesas com informática	(6.535)	(9.562)	(14.575)	(12.787)
Despesas com desenvolvimento organizacional	(3.015)	(4.362)	(7.215)	(7.288)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 19.3)	(18.319)	(15.429)	(27.639)	(19.272)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 26.iii)	(29.433)	-	(64.011)	(17.196)
Outras	(1.250)	(6.129)	(20.425)	(16.632)
	(138.855)	(95.845)	(346.693)	(251.458)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 17)	(52.915)	(37.467)	(94.932)	(57.902)
Resultado de participação em Sociedade em Conta de Participação ("SCP")	25.937	(30.828)	-	-
Outras	537	5.615	(2.910)	23.362
	(26.441)	(62.680)	(97.842)	(34.540)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	14.166	29.356	50.873	62.724
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 22)	2.333	6.642	3.137	7.667
Receitas de juros	1.247	516	3.375	15.289
Outras receitas financeiras	548	7	23.244	7.293
	18.294	36.521	80.629	92.973
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(143.597)	(118.731)	(167.289)	(149.274)
Amortização custo das debêntures	(3.457)	(1.870)	(3.684)	(3.348)
Obrigações com investidores	(16.672)	(34.998)	(23.846)	(42.088)
Despesas bancárias	(2.605)	(2.101)	(18.853)	(13.108)
Operações com derivativos (Nota 21 (i) (b))	6.151	4.418	12.014	7.735
Desconto com operação de securitização	(18.871)	(1.978)	(47.559)	(11.169)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(11.359)	(18.407)	(38.352)	(41.624)
	(190.410)	(173.667)	(287.569)	(252.876)

26. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Exercício de 2012	Remuneração da Administração			Conselho fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria estatutária	Total	
Número de membros	9	6	15	3
Remuneração Fixa anual (em R\$)	1.791	3.924	5.715	138
Salário/pró-labore	1.772	3.710	5.482	138
Benefícios diretos e indiretos	19	214	233	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	149	302	451	11
Total da remuneração	1.791	3.924	5.715	138

Exercício de 2011	Remuneração da Administração			Conselho fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria estatutária	Total	
Número de membros	8	6	14	3
Remuneração Fixa anual (em R\$)	1.473	3.497	4.970	137
Salário/pró-labore	1.473	3.294	4.767	137
Benefícios diretos e indiretos	-	203	203	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	123	291	414	11
Total da remuneração	1.473	3.497	4.970	137

A remuneração global 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\$17.285, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 11 de maio de 2012.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

26. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(ii) Operações comerciais

No exercício findo 31 de dezembro de 2012, o total de operações contratadas em 2012 por unidades vendidas à Administração é de R\$3.817 (R\$3.165 em 2011) e o saldo total a receber é das operações comerciais realizadas é de R\$5.471 (R\$4.668 em 2011).

(iii) Participação nos lucros e resultado

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

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

A constituição da provisão para bônus da Companhia no exercício de 2012 leva em consideração um conjunto de metas, dentre elas duas métricas mandatórias: (1) geração de caixa operacional e (2) índice de endividamento (dívida líquida + obrigações com investidores) / (patrimônio líquido). Deste modo, em 31 de dezembro de 2012, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$29.433 na controladora e R\$64.011 no consolidado (R\$17.196 em 2011 referente à controlada AUSA) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 24).

Deste montante, R\$10.603 refere-se à despesa para participação nos lucros e resultados para a diretoria estatutária da Companhia. No exercício de 2011, as métricas para a constituição da provisão de bônus eram outras, somente atingidas pela controlada AUSA.

Conforme apresentado nas tabelas anteriores e parágrafos acima, a remuneração global dos Administradores e Conselho Fiscal da Companhia está de acordo com o limite aprovado em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 11 de maio de 2012, correspondente a R\$17.285.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

27. Seguros

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

28. Prejuízo por ação

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

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores (vide Nota 2.1.1. - informações sobre subsidiária - AUSA) tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

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

	2012	2011
Numerador básico e diluído		
Prejuízo não distribuído	(124.504)	(944.868)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(124.504)	(944.868)
Denominador básico e diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações	432.246	431.586
Prejuízo básico e diluído por ação em Reais	(0,2880)	(2,1893)
Numerador diluído		
Prejuízo não distribuído	(124.504)	(944.868)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

29. Informações por segmento

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

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda; Alphaville, loteamentos e Tenda, empreendimentos de baixa renda.

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

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

	Gafisa S.A. (i)	Tenda	AUSA	Consolidado 2012
Receita operacional líquida	2.018.100	1.125.670	809.512	3.953.282
Custo operacional	(1.572.948)	(977.472)	(390.605)	(2.941.025)
Lucro bruto	445.152	148.198	418.907	1.012.257
Depreciação e amortização	(69.155)	(16.167)	(2.262)	(87.584)
Despesa financeira	(203.024)	(33.680)	(50.865)	(287.569)
Receita financeira	31.856	36.903	11.870	80.629
Despesas com impostos	(20.695)	(5.748)	(14.785)	(41.228)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	(158.915)	(122.857)	157.268	(124.504)
Clientes (curto e longo prazos)	2.068.157	1.111.185	712.164	3.891.506
Estoques (curto e longo prazos)	1.309.990	856.461	294.232	2.460.683
Outros ativos	959.243	1.357.140	402.422	2.718.805
Total ativo	4.337.390	3.324.786	1.408.818	9.070.994
Total passivo	4.043.879	1.477.912	856.836	6.378.627

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

29. Informações por segmento--Continuação

	Gafisa S.A. (i)	Tenda	AUSA	Consolidado 2011
Receita operacional líquida	1.821.925	445.982	672.599	2.940.506
Custo operacional	(1.601.727)	(725.459)	(351.152)	(2.678.338)
Lucro bruto (prejuízo)	220.198	(279.477)	321.447	262.168
Depreciação e amortização	(67.653)	(14.444)	(1.331)	(83.428)
Despesa financeira	(206.638)	(13.147)	(33.091)	(252.876)
Receita financeira	51.986	28.804	12.183	92.973
Despesas com impostos	(78.409)	(39.339)	(24.614)	(142.362)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	(413.727)	(660.058)	128.917	(944.868)
Clientes (curto e longo prazos)	2.793.045	1.476.882	556.521	4.826.448
Estoques (curto e longo prazos)	1.420.194	1.188.319	238.777	2.847.290
Outros ativos	851.265	813.610	168.011	1.832.886
Total ativo	5.064.504	3.478.811	963.309	9.506.624
Total passivo	4.166.655	1.949.419	643.456	6.759.530

(i) Inclui todas as subsidiárias, exceto Tenda e Alphaville Urbanismo S.A.

30. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Com o intuito de aprimorar as suas notas explicativas e em linha com os itens 20 e 21 do ICPC 02, a Companhia descreve algumas informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2012:

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

Empreendimentos em construção:	
Receita contratada de vendas (*)	7.683.127
Receita de vendas apropriada (A) (**)	(4.005.101)
Receita a apropriar empreendimentos gestão externa (*)	46.709
Receita de vendas a apropriar (B) (*)	3.724.735
Empreendimentos concluídos (C)	2.411.174
Recebimentos acumulados (D) (**)	(2.342.920)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

Adiantamentos de clientes	
Parcela excedente à receita apropriada (Nota 18) (E)	138.787
Total de contas a receber de incorporação (Nota 5)	
(-A+C+D+E)	<u>4.212.142</u>

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

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

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

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

- 30.2 O total de custo incorrido e a incorrer, para as unidades vendidas e em estoque, previsto até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2012, está demonstrado como segue:

Empreendimentos em construção:	
Custo incorrido das unidades em estoque (Nota 6)	928.773
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (*)	<u>1.284.071</u>
Custo total orçado incorrido e a incorrer de unidades em estoque ^(a) (F)	2.212.844
Custo orçado das unidades vendidas (*) (G)	5.255.068
Custo incorrido das unidades vendidas (H) (**)	<u>(3.059.114)</u>
Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (*) (I)	2.195.954
Total de custo incorrido e a incorrer (F+G)	<u>7.467.912</u>

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

(a) O montante de R\$591.877 refere-se a unidades de empreendimentos cancelados ainda não distratadas junto aos respectivos clientes.

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

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

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

Receita de vendas a apropriar (B)	3.724.735
Permuta por terrenos a apropriar	51.478
	<hr/> 3.776.213
Custo a apropriar das unidades vendidas (I)	(2.195.954)
Resultado estimado	<hr/> <hr/> 1.580.259

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

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

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

Receita de vendas apropriada (A) (**)	4.005.101
Permuta por terrenos apropriada (**)	277.505
	<hr/> 4.282.606
Custo incorrido de unidades vendidas (H) (**)	(3.059.114)
Resultado apurado (**)	<hr/> <hr/> 1.223.492

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

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

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

30.5 A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2012.

	2012
Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação (*)	9.061.725
Total ativo consolidado	9.070.994
Percentual	99,90%

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

31. Comunicação com órgãos reguladores

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2012

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

31. Comunicação com órgãos reguladores--Continuação

Em 31 de julho de 2012, a Companhia recebeu Ofício/CVM/SEP/GEA-5/nº208/2012 solicitando informações referentes a critérios de mensuração e reconhecimento de receitas e aprimoramento na divulgação de algumas notas explicativas nas demonstrações financeiras, como as mencionadas nas Notas 2 e 29. A Companhia já entregou todas as informações solicitadas pela CVM. Adicionalmente em 19 de fevereiro de 2013, a Companhia recebeu Ofício/CVM/SEP/GEA-5/nº040/2013 recomendando o aprimoramento de suas notas explicativas quanto ao percentual dos ativos por empreendimento que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, sendo que esta divulgação adicional foi incluída na Nota 30.

32. Análise de opções estratégicas para Alphaville

Em 10 de setembro de 2012, a Companhia divulgou fato relevante informando que iniciou uma análise de opções estratégicas para o negócio Alphaville com o objetivo de maximizar o valor ao Acionista. O processo para capturar o valor pode envolver a abertura do capital de Alphaville, a venda de participação, ou mesmo a manutenção da situação atual. A Gafisa contratou um assessor financeiro e estratégico para a análise das opções disponíveis para o negócio no melhor interesse de seus acionistas e informará o mercado se e tão logo se tome qualquer decisão a respeito do tema.