

	Nota	Controladora		Consolidado	
ATIVOS		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	10	33.723	36.730	69.735	48.353
Títulos e valores mobiliários	10	821.570	770.680	1.235.719	1.022.099
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	92.011	68.619	562.971	406.599
Imóveis a comercializar	5	59.442	70.818	777.719	955.589
Valores a receber de partes relacionadas	6	105.045	39.529	3.452	3.051
Depósitos judiciais	14	18.351	10.932	19.127	11.304
Demais contas a receber		33.448	22.808	90.173	59.371
Total dos ativos circulantes		1.163.590	1.020.116	2.758.896	2.506.366
NÃO CIRCULANTES					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	4	24.026	38.535	348.825	218.543
Imóveis a comercializar	5	50.424	44.208	875.204	536.975
Valores a receber de partes relacionadas	6	45.692	46.720	38.044	37.421
Depósitos judiciais	14	29.283	33.562	30.527	34.704
Imobilizado	7	103.920	68.046	122.010	79.434
Intangível	8	21.062	22.450	21.224	22.450
Investimentos em participações societárias	9	1.448.219	1.110.713	41.989	42.592
Total dos ativos não circulantes		1.722.626	1.364.234	1.477.823	972.119
TOTAL DOS ATIVOS		2.886.216	2.384.350	4.236.719	3.478.485

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	168.583	1.641	175.615	8.517
Debêntures	10	424.051	5.598	424.051	5.598
Arrendamento mercantil direito de uso	11	5.614	2.981	5.614	2.981
Fornecedores de materiais e serviços		6.254	6.202	38.150	38.926
Impostos e contribuições		4.188	10.647	23.551	30.048
Salários, encargos sociais e participações		14.636	11.434	55.926	49.265
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	12	2.160	5.311	370.839	340.862
Provisões e distratos a pagar		3.058	4.253	4.155	8.294
Valores a pagar para partes relacionadas	6	48.404	48.570	24.639	23.681
Provisão para perda de investimentos	9	15.942	11.426	5.458	5.705
Dividendos a Pagar	15.4	17.177	18.175	17.177	18.175
Demais contas a pagar		12.662	5.553	33.421	15.023
Provisões para demandas judiciais	14	34.797	30.086	37.770	31.896
Total dos passivos circulantes		757.526	161.877	1.216.366	578.971
NÃO CIRCULANTES					
Empréstimos e financiamentos	10	134.049	8.383	158.926	51.499
Debêntures	10	398.525	804.822	398.525	804.822
Arrendamento mercantil direito de uso	11	36.116	17.698	36.116	17.698
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	12	-	1.734	806.598	602.386
Provisão para demandas judiciais	14	29.773	27.057	32.317	28.685
Tributos diferidos	13	369	399	15.656	11.794
Demais contas a pagar		12.228	11.759	54.094	30.921
Total dos passivos não circulantes		611.060	871.852	1.502.232	1.547.805
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	15.1	1.095.511	1.095.511	1.095.511	1.095.511
Reserva de capital e de outorga de opções de ações	15.2	35.642	33.531	35.642	33.531
Ações em tesouraria	15.3	(90.269)	(102.425)	(90.269)	(102.425)
Reserva de Lucros		476.746	324.004	476.746	324.004
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		1.517.630	1.350.621	1.517.630	1.350.621
Participação de acionistas não controladores		-	-	491	1.088
Total do patrimônio líquido		1.517.630	1.350.621	1.518.121	1.351.709
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.886.216	2.384.350	4.236.719	3.478.485

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RECEITA LÍQUIDA	19	161.925	229.199	2.282.369	1.950.098
CUSTOS	20	(137.612)	(187.331)	(1.572.011)	(1.302.023)
LUCRO BRUTO		24.313	41.868	710.358	648.075
(DESPESAS) RECEITAS					
Despesas com vendas	20	(22.205)	(18.138)	(200.588)	(162.525)
Despesas gerais e administrativas	20	(49.082)	(31.371)	(154.424)	(117.117)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	360.715	348.009	(480)	3.239
Outras receitas (despesas), líquidas	20	(84.494)	(76.479)	(90.218)	(80.941)
LUCRO ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		229.247	263.889	264.648	290.731
RESULTADO FINANCEIRO		(27.479)	386	(23.071)	8.802
Receitas financeiras	21	22.073	46.744	32.567	61.241
Despesas financeiras	21	(49.552)	(46.358)	(55.638)	(52.439)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		201.768	264.275	241.577	299.533
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(1.451)	(731)	(41.857)	(35.120)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	13	(1.481)	(332)	(37.244)	(31.265)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	13	30	(399)	(4.613)	(3.855)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		200.317	263.544	199.720	264.413
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		200.317	263.544	200.317	263.544
Acionistas não controladores		-	-	(597)	869
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
Lucro básico por lote de mil ações – Em Reais	17	2,0549	2,7278	2,0549	2,7278
Lucro diluído por lote de mil ações – Em Reais	17	1,8988	2,5098	1,8988	2,5098

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	200.317	263.544	199.720	264.413
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO	200.317	263.544	199.720	264.413
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	200.317	263.544	200.317	263.544
Acionistas não controladores	-	-	(597)	869
	200.317	263.544	199.720	264.413

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Atribuível aos acionistas da controladora									
	Nota	Capital social	Reserva de capital	Ações em Tesouraria	Reserva de Lucros	Lucros/Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018		1.095.511	69.999	(90.889)	123.052	-	1.197.673	6.101	1.203.774
Redução de capital Social		-	-	-	-	-	-	(5.882)	(5.882)
Aumento da reserva de capital		-	5.538	-	-	-	5.538	-	5.538
Opções outorgadas reconhecidas		-	8.656	-	-	-	8.656	-	8.656
Recompra de ações		-	-	(62.198)	-	-	(62.198)	-	(62.198)
Exercício "Stock Option"		-	(50.662)	50.662	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	263.544	263.544	869	264.413
Destinação do lucro líquido		-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal		-	-	-	13.177	(13.177)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(62.592)	(62.592)	-	(62.592)
Retenção de lucros		-	-	-	187.775	(187.775)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		1.095.511	33.531	(102.425)	324.004	-	1.350.621	1.088	1.351.709
Aumento da reserva de capital		-	816	-	-	-	816	-	816
Opções outorgadas reconhecidas	15.2	-	18.738	-	-	-	18.738	-	18.738
Recompra de ações		-	-	(5.287)	-	-	(5.287)	-	(5.287)
Exercício "Stock Option"	15.3	-	(17.443)	17.443	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	200.317	200.317	(597)	199.720
Destinação do lucro líquido	15.4	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal		-	-	-	10.016	(10.016)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	(47.575)	(47.575)	-	(47.575)
Retenção de lucros		-	-	-	142.726	(142.726)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1.095.511	35.642	(90.269)	476.746	-	1.517.630	491	1.518.121

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		201.768	264.275	241.577	299.533
Ajustes em:					
Depreciação e amortização	7 e 8	28.143	30.471	30.059	31.650
Perda (reversão) estimada de crédito de liquidação duvidosa e provisão para distratos (liquida de custos de distratos)	4 e 5	(816)	(11.265)	41.490	11.344
Ajuste a valor presente	4	(305)	(982)	(2.210)	(2.592)
Provisão para realização de ativos não financeiros	5, 7 e 8	(866)	(2.705)	(1.043)	(5.985)
Resultado de equivalência patrimonial	9	(360.715)	(348.009)	480	(3.239)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	14	7.427	(2.973)	9.506	(4.891)
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos		31.802	10.049	32.947	16.808
Provisão para garantia		2.452	1.122	21.443	6.456
Provisão para participação nos lucros	22.2	5.099	6.272	12.342	15.003
Despesas com plano de opções de ações	15.2	18.738	8.656	18.738	8.656
Baixa de imobilizado e intangível líquido	7 e 8	5.507	-	5.485	-
Outras provisões		(819)	(1.480)	(3.364)	(1.638)
Impostos diferidos (PIS/COFINS)		(8.546)	(725)	(9.705)	750
Redução (aumento) em ativos operacionais					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados		(6.239)	(4.832)	(324.089)	(165.187)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		2.687	30.142	(138.970)	(422.441)
Demais contas a receber		(8.493)	(24.783)	(29.161)	(49.131)
Aumento (Redução) em passivos operacionais					
Fornecedores de materiais e serviços		52	(179)	(776)	17.477
Impostos e contribuições		(3.214)	(401)	(2.381)	2.193
Salários, encargos sociais e participações		(1.897)	(7.018)	(5.681)	(10.762)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes		(3.069)	(8.296)	212.562	353.323
Demais contas a pagar		7.264	(510)	21.866	1.015
Operações com partes relacionadas		(34.335)	62.325	557	744
Dividendos Recebidos		-	1.150	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.467)	(149)	(37.693)	(30.276)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais		(119.842)	155	93.979	68.810
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Aquisição de matéria prima		-	-	(564)	-
Aumento de capital em investidas		(3.622)	(4.915)	(123)	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	7 e 8	(45.900)	(34.101)	(54.658)	(44.829)
Aplicação/Resgate em títulos e valores mobiliários		(33.729)	(140.633)	(194.442)	(164.327)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(83.251)	(179.649)	(249.787)	(209.156)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recompra de ações		(5.287)	(62.198)	(5.287)	(62.198)
Aumento de reserva de capital		816	5.538	816	5.538
Pagamento de arrendamento mercantil Direito de uso - principal e juros		(4.842)	(3.779)	(4.842)	(3.779)
Dividendos Pagos		(48.573)	(57.755)	(48.573)	(57.755)
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		379.611	377.107	648.697	693.499
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal		(89.287)	(33.214)	(375.306)	(391.769)
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - juros		(33.380)	(18.241)	(37.692)	(26.216)
Operações de mútuo com partes relacionadas		1.028	(2.908)	(623)	(2.908)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento		200.086	204.550	177.190	154.412
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(3.007)	25.056	21.382	14.066
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do exercício		36.730	11.674	48.353	34.287
No fim do exercício		33.723	36.730	69.735	48.353
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		(3.007)	25.056	21.382	14.066

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RECEITAS					
Incorporação e venda de imóveis	19	151.459	218.803	2.358.942	2.005.329
Reversão (constituição) de perdas estimadas créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos		2.339	12.083	(39.645)	(18.333)
		153.798	230.886	2.319.297	1.986.996
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS					
Custos operacionais - incorporação e venda de imóveis		(129.797)	(173.392)	(1.540.204)	(1.257.228)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(95.168)	(80.045)	(157.870)	(114.998)
		(224.965)	(253.437)	(1.698.074)	(1.372.226)
VALOR ADICIONADO BRUTO		(71.167)	(22.551)	621.223	614.770
RETENÇÕES					
Depreciação e amortização	7 e 8	(28.143)	(30.471)	(30.059)	(31.650)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		(99.310)	(53.022)	591.164	583.120
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	9	360.715	348.009	(480)	3.239
Receitas financeiras		23.146	49.015	34.107	64.097
		383.861	397.024	33.627	67.336
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		284.551	344.002	624.791	650.456
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal e encargos		34.435	21.775	225.134	188.236
Remuneração direta		30.206	18.155	178.283	146.972
Benefícios		2.694	2.474	32.313	28.328
Encargos		1.535	1.146	14.538	12.936
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		(1.631)	8.431	120.097	111.763
Federais		(1.631)	8.431	119.958	111.454
Municipais		-	-	139	309
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS DE TERCEIROS					
Juros e aluguéis		51.430	50.252	79.840	86.044
REMUNERAÇÃO DE CAPITAL PRÓPRIO		200.317	263.544	199.720	264.413
Dividendos	15	47.575	62.592	47.575	62.592
Lucros retidos		152.742	200.952	152.742	200.952
Lucros(prejuízos) absorvidos atribuíveis aos acionistas não controladores		-	-	(597)	869

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. CONTEXTO OPERACIONAL

As operações da Construtora Tenda S.A. (“Companhia” ou “Tenda”) e de suas investidas (“Grupo”) compreendem: a execução de obras de construção civil; a incorporação de imóveis; a compra e venda de imóveis; a prestação de serviços de administração de construção civil; a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; e a participação em outras sociedades. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais, operacionais e dos custos corporativos da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Boa Vista, 280, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 (antiga BM&FBOVESPA) com o código de negociação “TEND3”.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão apresentadas conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis, referendados pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários e conforme as normas internacionais de relatório financeiro, IFRS, emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre aplicação CPC 47(IFRS15) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil com referência aos aspectos de transferência de controle na venda de unidades imobiliárias.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios considerando o custo histórico como base de valor, passivos e ativos a valor presente ou valor realizável.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

A Administração avalia a capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras anuais.

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

2.3 Aprovação das demonstrações financeiras

Em 11 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

2.4 Resumo das Principais práticas contábeis

2.4.1 Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras individuais da controladora, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia (Nota 9).

2.4.2 Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o real brasileiro (BRL).

2.4.3 Principais Julgamentos contábeis e fontes de incertezas

Na preparação destas demonstrações financeiras, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis da Companhia e os valores reportados dos ativos, passivos, receitas e despesas. Todas as estimativas e as premissas contábeis utilizadas pela Companhia estão de acordo com os CPCs e são as melhores estimativas disponíveis.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre as incertezas relacionadas às premissas e estimativas que possuem um risco significativo que resultaram em um ajuste material no exercício ao final de 31 de dezembro de 2020 estão incluídas abaixo:

a) Perdas estimadas com créditos de clientes e provisão para distratos

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da perda de créditos esperadas e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. O julgamento feito com base na perda histórica e esperada pode divergir do valor que será realizado, face às características singulares de cada cliente. Na nota 2.4.6.3 está descrita a forma desses cálculos.

b) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 14). 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.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros.

c) Custo 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 eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o reconhecimento da receita, conforme mencionado na nota 2.4.4(b.ii).

2.4.4 Reconhecimento de receitas, custos e despesas.

a) Processo para reconhecimento da receita

No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 contemplando as orientações do Ofício CVM/SNC/SEP 02/2018, aonde a transferência do controle do bem ou serviço contratado poderá ser evidenciada em um momento específico do tempo (*"at a point in time"*) ou ao longo do tempo (*"over time"*).

Para definição da forma de apropriação da receita, é preciso verificar o cumprimento das obrigações de performance. Tal verificação se dá em cinco etapas: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia em sua totalidade refere-se às vendas integralmente repassadas para instituição financeira, nos empreendimentos em construção e também nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de performance para o empreendimento.

Abaixo fluxo financeiro do contrato:

- i) 10 a 20% pagos diretos para incorporadora; e
- ii) 80 a 90% para instituição financeira.

Na tabela abaixo, resumo do contrato celebrado na modalidade "financiamento na planta e concluídos", partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contrato	Partes	Garantia Real do Imóvel	Risco de Crédito	Risco de Mercado	Risco de Distrato
Financiamento Bancário	Incorporadora (Vendedora); Comprador e Instituição financeira (Credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 20% da Incorporadora e 80 a 90% da Instituição financeira	Comprador e Instituição financeira	Não aplicável. *

*Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente

(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência do controle desses bens, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado quando houver a transferência contínua do controle para instituição financeira ou cliente ("over timer"), utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; Nos casos que durante o período de aprovação do cliente junto à entidade financiadora se houver indícios que o cliente não cumprirá com sua parte contratual é realizada a provisão para distrato do seu valor integral.
 - 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";
 - A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a 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";
 - 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 2.4.7);
 - 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 na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita auferida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
 - Provisão para garantia é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos, o cálculo baseia-se em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, 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.
 - 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. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

2.4.5 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, onde sua variação tanto positiva como negativa afeta a demonstração de resultado. Os equivalentes de caixa são mantidos para atender compromissos de curto prazo.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado ou custo amortizado (Nota 10).

2.4.6 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

2.4.6.1 Contas a receber de imóveis, terrenos e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base no cronograma de vencimento das parcelas dos contratos.

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), após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

2.4.6.2 Ajuste a valor presente

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário ou NTN-B sendo das duas a maior.

A reversão do ajuste a valor presente, (considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes), foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber.

2.4.6.3 Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos

A Companhia constitui perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e provisão de distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas e a vencer, conforme premissas definidas pela Companhia para as perdas incorridas e esperadas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.4.4).

Na constituição das perdas estimadas é utilizada uma matriz baseada na perda histórica e esperada, ou ajustada com bases em dados observáveis atuais para refletir as condições atuais e futuras desde que tais dados estejam disponíveis sem custo ou esforços excessivos. Essa perda é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado. A Companhia avalia o risco de toda sua carteira de clientes, afim de determinar quais os níveis de risco contidos.

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentem intenções de formalização de distratos, ou estão com risco significativo de não pagamento.

2.4.7 Imóveis a comercializar

(i) Terrenos para futuras incorporações

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são registrados ao valor realizável "valor justo" das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.4.4.

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 que é revisada periodicamente.

(ii) Imóveis em construção

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder 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), os custos de legalização

do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

Os encargos financeiros relativos aos recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, inclui-se a correção monetária desses itens quando houver.

Os encargos de empréstimos captados pela controladora vinculados a projetos de suas controladas são capitalizados na rubrica de investimento (Nota 9) e sua realização (apropriação ao resultado) é incluída no custo dos imóveis vendido no consolidado.

2.4.8 Instrumentos financeiros

Abaixo quadro com as principais práticas contábeis aplicadas para:

Ativos e passivos financeiros não derivativos:	
Reconhecimento	Os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida são inicialmente reconhecidos na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.
Desreconhecimento	Ativo Financeiro: Ocorre quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado. Passivo Financeiro: Ocorre quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.
Compensação	Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.
Ativos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Custo Amortizado: Mantido para o recebimento dos Fluxos de caixas contratuais até o final da obra e tão somente do recebimento de principal e juros em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. Valor justo: Quando o objetivo é permitir a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.
Impairment	Avaliação feita para todos ativos financeiros classificado como custo amortizado. Mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício.
Passivos Financeiros não derivativos	
Classificação e Mensuração	Valor Justo São mensurados por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria na mensuração de ativos e passivos. Custo Amortizado: São classificados e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.
Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge	
Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.	

2.4.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos nas participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica “Provisão para perda com investimentos”, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 9).

2.4.10 Imobilizado e intangível

Os imobilizados e intangíveis são registrados ao custo de aquisição, líquido de depreciação/amortização acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado ou intangível é baixado quando vendido ou se 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.

As depreciações/amortizações são calculadas com base no método linear, tomando-se a vida útil estimada dos ativos (Nota 7 e 8).

A Companhia avalia, ao fim de cada período, o valor recuperável de seus imobilizados e intangíveis e se houver indicação de perdas são reconhecidas no resultado do exercício.

2.4.11 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 valor justo das unidades a serem entregues.

2.4.12 Impostos Correntes

A Companhia e suas controladas apuram seus principais impostos, conforme detalhado a seguir:

Tributo	Lucro Real	Lucro Presumido	Regime Especial de Tributação
Imposto de Renda	Alíquotas de 15% mais 10% pelo excedente de 240 mil.	Razão de 8% sobre as receitas brutas, dessa base aplicando-se as alíquotas de 15% e adicional de 10%.	Alíquota 1,26% sobre os recebimentos das vendas
Contribuição Social	Alíquota de 9%.	Razão de 12% sobre as receitas brutas, e dessa base aplica-se a alíquota de 9%.	Alíquota 0,66% sobre os recebimentos das vendas
PIS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos(*) 1,65%	0,65%	Alíquota 0,37% sobre os recebimentos das vendas
COFINS Sobre a receita operacional bruta.	Base Receita bruta menos créditos (*) 7,6%	3%	Alíquota 1,71% sobre os recebimentos das vendas

* Créditos apurados com base em alguns custos e despesas incorridas.

2.4.13 Impostos Diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação:

- Às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos registrados para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação; e
- Os prejuízos fiscais, cujo 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 um ativo. 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.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.4.14 Plano de opção de compra de ações

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

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

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa, anualmente, suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.4.15 Provisões e Perdas

As provisões são registradas quando julgadas prováveis e com base nas melhores estimativas do risco envolvido. As provisões constituídas referem-se principalmente a:

(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 cuja expectativa de perda é provável.

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.

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

Anualmente e quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, pela comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

2.4.16 Dividendos

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

2.4.17 Lucro por ação básico e diluído

O cálculo básico do resultado por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias

disponíveis durante o exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porem acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

2.4.18 Ações em Tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao valor de compra mais custos atribuídos 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, sendo o resultado da operação reconhecido na conta de reserva de lucros.

2.5 Demonstrações do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado.

3. NOVAS NORMAS, ALTERAÇÕES E INTERPRETAÇÕES DE NORMAS EMITIDAS

a. Novas normas, alterações e interpretações já adotadas no exercício corrente:

Novas normas ou alterações de normas e interpretações serão efetivas conforme descritas abaixo:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
CPC00 – Estrutura Conceitual – Revisão (a)	1º de janeiro de 2020
Outras Revisões(b)	1º de janeiro de 2020

(a) Alteração da Estrutura Conceitual

Em 1º de novembro de 2019 o Comitê de Pronunciamento Contábeis aprovou a revisão na estrutura conceitual CPC 00 R2, surgindo as seguintes alterações: a) aperfeiçoamento nas definições de ativo, passivo, receitas, despesas e critérios sobre inclusão/remoção de ativos e passivos financeiros; b) definição do objetivo do relatório financeiro; c) orientações sobre as bases de mensuração, apresentação e divulgação; e d) características das informações contábeis úteis ao usuário. A Companhia e suas controladas avaliaram as alterações e concluiu que os efeitos são irrelevantes.

(b) Outras Revisões de Pronunciamentos Técnicos

As alterações abaixo das normas não tiveram impactos significativos para Companhia:

CPC 15 – IFRS 3 – Definição de um negócio

CPC 26 – IAS 1 e CPC 23 – IAS 8 – Definição de materialidade

b. Novas normas, alterações e interpretações ainda não adotadas:

Novas Normas, alterações e interpretações	Vigência a partir de
IAS 37 (CPC 25) Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes (a)	1º de janeiro de 2022
IFRS 9 (CPC 48) Instrumentos Financeiros (b)	1º de janeiro de 2022

(a) IAS 37 (CPC 25) Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes

Em maio de 2020, o International Accounting Standards Board (IASB) publicou “Contratos Onerosos – Custo de Contrato”, que altera às Provisões IAS 37, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. As alterações especificam quais custos uma entidade inclui na determinação do custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso.

(b) IFRS 9 (CPC 48) Instrumentos Financeiros

Em maio de 2020, o International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma emenda à IFRS 9 instrumentos financeiros. A alteração esclarece as taxas uma empresa pode incluir ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original.

4. CONTAS A RECEBER DE INCORPORAÇÃO E SERVIÇOS PRESTADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Clientes de incorporação e venda de imóveis	137.721	140.834	1.058.573	754.316
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa	(51.465)	(50.006)	(174.388)	(118.213)
(-) Provisão para distratos	(4.607)	(8.405)	(29.194)	(45.724)
(-) Ajuste a valor presente	(698)	(1.003)	(5.181)	(7.391)
Contas a receber de terrenos e prestações de serviços	35.086	25.734	61.986	42.154
	116.037	107.154	911.796	625.142
Circulante	92.011	68.619	562.971	406.599
Não circulante	24.026	38.535	348.825	218.543

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Vencimento				
Vencidas				
Até 90 dias	801	785	14.869	2.880
De 91 a 180 dias	2.734	1.130	8.381	9.326
Acima de 180 dias (a)	44.388	39.483	61.577	68.858
Subtotal – Vencidas	47.923	41.398	84.827	81.064
A vencer				
2020		79.198		449.334
2021	94.929	24.099	622.502	155.623
2022	13.306	9.853	300.539	61.922
2023	6.300	5.230	42.934	22.489
2024	4.250	6.790	32.438	26.038
2025 em diante	6.099	-	37.319	-
Subtotal – A vencer	124.884	125.170	1.035.732	715.406
(-) Ajuste a valor presente(b)	(698)	(1.003)	(5.181)	(7.391)
(-) Perdas estimadas de créditos de liquidação duvidosa e distratos	(56.072)	(58.411)	(203.582)	(163.937)
	116.037	107.154	911.796	625.142

- (a) Do montante vencido acima de 180 dias, valores em processo de repasse junto as instituições financeiras somam R\$24.867 na Controladora e R\$33.513 no consolidado (R\$15.376 na controladora e R\$30.308 no consolidado em 31 de dezembro de 2019).
- (b) A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 0,96% (taxa média de captação menos INCC) para o exercício de 31 de dezembro de 2020 (1,88% em 2019).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(64.311)	(6.183)	5.300	(65.194)
Adições	(5.346)	(7.601)	4.494	(8.453)
Reversões	19.288	5.379	(5.312)	19.355
Baixa	363	-	-	363
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(50.006)	(8.405)	4.482	(53.929)
Adições (a)	(8.869)	(1.841)	3.633	(7.077)
Reversões	4.027	5.639	(5.156)	4.510
Baixa	3.383	-	-	3.383
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(51.465)	(4.607)	2.959	(53.113)

	Consolidado			
	Contas receber PECLD	Contas a receber provisão distrato	Imóveis a comercializar (Nota 5)	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(130.478)	(15.126)	13.862	(131.742)
Adições	(21.002)	(56.835)	27.953	(49.884)
Reversões	33.013	26.237	(20.964)	38.286
Baixa	254	-	-	254
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(118.213)	(45.724)	20.851	(143.086)
Adições (a)	(108.677)	(9.764)	26.222	(92.219)
Reversões	23.265	26.294	(28.067)	21.492
Baixa	29.237	-	-	29.237
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(174.388)	(29.194)	19.006	(184.576)

- a) Em 2020 foi feita reclassificação entre as constas PCLD e provisão para distratos de R\$ 1.850 na controladora e R\$ 46.984 no consolidado, para melhor apresentação.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Matéria Prima	-	-	564	-
Terrenos	63.566	60.974	1.336.134	1.198.028
Terrenos mantidos para venda	16.273	19.195	17.594	23.873
Imóveis em construção	19.572	28.696	320.909	314.548
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos – Nota 4	2.959	4.482	19.006	20.851
Unidades concluídas	12.742	7.875	20.353	19.571
(-) Ajuste a valor presente na compra de terrenos	(7)	(91)	(54.806)	(76.433)
(-) Redução ao valor líquido de imóveis a comercializar	(1.450)	(1.651)	(1.826)	(2.092)
(-) Redução ao valor líquido de terrenos mantidos para venda	(3.789)	(4.454)	(5.005)	(5.782)
	109.866	115.026	1.652.923	1.492.564
Circulante	59.442	70.818	777.719	955.589
Não circulante	50.424	44.208	875.204	536.975

6. PARTES RELACIONADAS

6.1 Saldos com partes relacionadas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (a)	105.045	39.495	-	-
Mútuo à receber (Nota 6.2)	7.648	9.299	-	-
Total Controladas	112.693	48.794	-	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente	-	34	3.452	3.051
Mútuo a receber (Nota 6.2)	38.044	37.421	38.044	37.421
Total	38.044	37.455	41.496	40.472
Total do ativo	150.737	86.249	41.496	40.472
Circulante	105.045	39.529	3.452	3.051
Não circulante	45.692	46.720	38.044	37.421
Passivo				
Controladas				
Partes relacionadas conta corrente (a)	23.765	24.908	-	-
Total Controladas	23.765	24.908	-	-
Controladas em conjunto – “Joint venture”				
Partes relacionadas conta corrente (a)	24.639	23.662	24.639	23.681
Total	24.639	23.662	24.639	23.681
Total passivo	48.404	48.570	24.639	23.681
Circulante	48.404	48.570	24.639	23.681

(a) Montante referente a recursos transferidos entre empresas do grupo, os quais serão baixados por aumento ou redução de capital;

6.2 Mútuos a receber

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstradas a seguir. Os mútuos possuem vencimentos conforme duração dos respectivos empreendimentos relacionados.

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019		
Controladas						
FIT 09 SPE Empr. Imob. Ltda. (b)	7.648	9.299	-	-	Construção	120%a126,5%a.a.do CDI
Mútuos a receber Controladas (Nota 6.1)	7.648	9.299	-	-		
Controladas em conjunto – “Joint venture”						
Atua Construtora e Incorporadora S.A. (a)	12.167	12.167	12.167	12.167	Construção	112%de113,5% do CDI
FIT 19 SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	18.558	18.304	18.558	18.304	Construção	100%doCDI
Acedio SPE Empr. Imobiliários Ltda. (b)	7.319	6.950	7.319	6.950	Construção	100%doCDI
Mútuos a receber – “Joint venture” (Nota 6.1)	38.044	37.421	38.044	37.421		
	45.692	46.720	38.044	37.421		

(a) Montante referente a mútuo da companhia com a empresa Atua Construtora e Incorporadora S.A. que está sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá (“CAM/CCBC”). O montante deixou de ser atualizado com encargos financeiros em virtude da arbitragem.

- (b) Valores a receber entre as SPEs que estão atualizados até agosto de 2014 (data do último pedido em arbitragem) com encargos financeiros pactuados nos termos dos contratos. Esses valores estão sendo discutido por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil Canadá ("CAM/CCBC"). Sendo o mútuo com a empresa Fit 09 SPE Empr. Imob. Ltda. eliminado para efeito das demonstrações financeiras consolidadas, e as movimentações de saldos evidenciadas são devidos aos novos valores para garantir a operação das empresas.

6.3 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras do Grupo possuem garantias de avais ou fianças na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$ 538.828 em 31 de dezembro de 2020 (R\$674.197 em 31 de dezembro de 2019).

7. IMOBILIZADO

Controladora								
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019	Adições	Baixas	31/12/2020
Custo								
Hardware		22.619	2.000	-	24.619	3.218	-	27.837
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		10.201	3.046	-	13.247	8.171	(1.889)	19.529
Móveis e utensílios		3.883	823	-	4.706	578	-	5.284
Máquinas e equipamentos		3.009	321	-	3.330	2.310	-	5.640
Formas		40.660	20.004	-	60.664	13.236	-	73.900
Arrendamento direito de uso		-	26.544	(3.054)	23.490	26.707	(5.214)	44.983
		80.372	52.738	(3.054)	130.056	54.220	(7.103)	177.173
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(12.726)	(3.705)	-	(16.431)	(4.210)	-	(20.641)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(7.628)	(1.242)	-	(8.870)	(2.015)	902	(9.983)
Móveis e utensílios	10%	(2.726)	(239)	-	(2.965)	(264)	-	(3.229)
Máquinas e equipamentos	10%	(1.180)	(315)	-	(1.495)	(460)	-	(1.955)
Formas	11%	(18.931)	(10.046)	-	(28.977)	(5.939)	-	(34.916)
Arrendamento direito de uso	14%	-	(3.401)	129	(3.272)	(1.809)	2.552	(2.529)
		(43.191)	(18.948)	129	(62.010)	(14.697)	3.454	(73.253)
		37.181	33.790	(2.925)	68.046	39.523	(3.649)	103.920
Consolidado								
Descrição	Taxa depreciação % a.a.	31/12/2018	Adições	Baixas	31/12/2019	Adições	Baixas	31/12/2020
Custo								
Hardware		22.619	2.000	-	24.619	3.227	-	27.846
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações		10.201	3.162	-	13.363	8.416	(1.889)	19.890
Móveis e utensílios		4.014	1.077	-	5.091	1.000	-	6.091
Máquinas e equipamentos		3.009	364	-	3.373	3.046	-	6.419
Formas		42.519	30.321	-	72.840	20.422	-	93.260
Arrendamento direito de uso		-	26.544	(3.054)	23.490	26.707	(5.214)	44.983
		82.362	63.468	(3.054)	142.776	62.818	(7.103)	198.489
Depreciação acumulada								
Hardware	20%	(12.726)	(3.705)	-	(16.431)	(4.212)	-	(20.643)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14%	(7.628)	(1.257)	-	(8.885)	(2.141)	924	(10.102)
Móveis e utensílios	10%	(2.735)	(258)	-	(2.993)	(337)	-	(3.330)
Máquinas e equipamentos	10%	(1.180)	(316)	-	(1.496)	(509)	-	(2.005)
Formas	11%	(19.075)	(11.190)	-	(30.265)	(7.605)	-	(37.870)
Arrendamento direito de uso	14%	-	(3.401)	129	(3.272)	(1.809)	2.552	(2.529)
		(43.344)	(20.127)	129	(63.342)	(16.613)	3.476	(76.479)
		39.018	43.341	(2.925)	79.434	46.205	(3.627)	122.010

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício de 2020, não tendo ocorrido modificações. Os ativos estão sujeitos às análises periódicas sobre deterioração ("impairment").

8. INTANGÍVEL

Consolidado									
	Taxa amortização % a.a.	31/12/2018			31/12/2019				31/12/2020
		Saldo	Adições	Amortizações	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Saldo
Software – Custo		49.572	7.907	-	57.479	14.078	(7.546)	-	64.011
Software – Amortização	33%	(23.506)	-	(11.523)	(35.029)	-	5.688	(13.446)	(42.787)
		26.066	7.907	(11.523)	22.450	14.078	(1.858)	(13.446)	21.224

9. INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2020

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2020	Aumento / Redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
Controladas														
TENDA NEG. IMOB. S/A	1.823.459	882.094	528.872	849.942	1.326.739	-	332.347	100%	994.392	-	-	332.347	1.326.739	-
TENDA 46 SPE EMP IMOB LTD	42.530	19.570	13.208	18.802	30.090	-	27.412	100%	11.897	-	(9.219)	27.412	30.090	-
FIT SPE 02 EMP. IMOB.	26.154	1.294	3.702	-	23.450	-	8.640	100%	16.464	-	(1.654)	8.640	23.450	-
FIT BILD 09 SPE	1.645	-	465	7.694	(7.753)	-	(1.064)	75%	(5.326)	-	-	(798)	-	(6.124)
Outros	78.262	3.293	40.472	19.283	21.797	-	(5.974)	De 50% a 100%	40.901	(8.906)	(8.070)	(5.636)	22.650	(4.360)
Juros Capitalizados									4.071			(770)	3.301	-
Total Controladas	1.972.050	906.251	586.719	895.721	1.394.323	-	361.361		1.062.399	(8.906)	(18.943)	361.195	1.406.230	(10.484)
Controle Conjunto														
FIT 13 SPE EMP. IMOB.	16.248	3.653	1	-	19.900	-	121	50%	9.889	-	-	63	9.952	-
CIPESA PROJETO 02	18.225	376	164	48	18.389	(48)	(166)	50%	9.164	124	-	(93)	9.195	-
SPE FRANERE GAFISA 08 EMP. IMOB. LTDA.	21.202	2.397	3.878	2.555	17.167	(3.159)	(1.057)	50%	9.108	-	-	(525)	8.583	-
ACEDIO SPE	21.248	-	1.718	7.319	12.215	(372)	663	55%	6.352	-	-	375	6.727	-
FIT JARDIM BOTANICO SPE	9.660	24	196	284	9.204	(241)	(77)	55%	5.104	-	-	(42)	5.062	-
FIT CAMPOLIM SPE	8.716	-	81	18.558	(9.923)	-	399	55%	(5.678)	-	-	220	-	(5.458)
Outros	12.583	100	6.836	903	4.943	868	(951)	50%	2.949	-	-	(478)	2.470	-
Consolidado	107.882	6.550	12.874	29.667	71.895	(2.952)	(1.068)		36.888	124	-	(480)	41.989	(5.458)
Total Controladora	2.079.932	912.801	599.593	925.388	1.466.218	(2.952)	360.293		1.099.287	(8.782)	(18.943)	360.715	1.448.219	(15.942)

Composição e movimentação de investimentos e passivos a descoberto em 31 de dezembro de 2019

	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não Circulante	Patrimônio líquido e afac	Receita Líquida	Lucro (prejuízo) do exercício	Percentual de part.	Saldo inicial 01/01/2019	Aumento / Redução de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo do investimento	Passivo a Descoberto
Controladas														
TENDA NEG. IMOB. S/A	1.451.475	663.592	452.686	667.987	994.393	-	323.254	100%	776.237	-	(105.099)	323.254	994.392	-
FIT 02 SPE EMP.IMOBLTDA.	19.078	262	1.461	1.415	16.464	-	6.966	100%	9.499	-	-	6.965	16.464	-
TENDA 46 SPE EMP.IMOBLTDA.	27.575	14.671	9.493	20.857	11.897	-	9.095	100%	1.974	828	-	9.095	11.897	-
FIT 06 SPE EMP.IMOBLTDA.	7.325	-	-	-	7.325	-	31	100%	9.010	-	(1.716)	31	7.325	-
TND NEG. IMOB. LTDA.	6.099	-	109	-	5.992	-	3.304	100%	2.686	-	-	3.306	5.992	-
FIT BILD 09 SPE EMP.IMOBLTDA	3.078	-	870	9.309	(7.102)	-	333	75%	(5.576)	-	-	250	-	(5.326)
Outros	35.301	3.448	7.930	370	30.449	-	2.800	De 50% a 100%	121.519	(7.985)	(87.658) (a)	1.709	27.980	(395)
Juros Capitalizados									3.911			160	4.071	-
Total Controladas	1.554.211	681.924	470.638	690.566	1.074.935		353.338		919.260	(7.157)	(194.473)	344.770	1.068.121	(5.721)
Controle Conjunto														
FIT 13 SPE EMP.IMOBLTDA.	17.890	3.545	1.656	-	19.779	-	72	50%	9.853	-	-	36	9.889	-
CIPESA PROJ. 02 EMP. IMOB. SPE	18.397	-	56	14	18.328	1	247	50%	9.040	-	-	124	9.164	-
SPE FRANERE GAFISA 08 EMP.IM	22.423	2.391	3.951	2.646	18.217	37	(2.101)	50%	10.159	-	-	(1.051)	9.108	-
ACEDIO SPE EMP.IMOBLTDA.	10.039	9.880	1.421	6.950	11.550	19.113	10.451	55%	603	-	-	5.749	6.352	-
FIT JD. BOTÂNICO SPE EMP.IMO	9.446	-	164	2	9.281	173	339	55%	4.918	-	-	186	5.104	-
FIT CAMPOLIM SPE EMP.IMOBL'	8.051	-	70	18.304	(10.323)	-	95	55%	(5.728)	-	-	50	-	(5.678)
Outros	13.121	109	6.439	898	5.896	(349)	(3.711)	50%	4.803	-	-	(1.855)	2.975	(27)
Consolidado	88.631	15.916	11.033	10.415	83.105	18.975	5.833		33.648	-	-	3.239	42.592	(5.705)
Total Controladora	1.642.842	697.840	481.671	700.981	1.158.040	18.975	359.171		952.908	(7.157)	(194.473)	348.009	1.110.713	(11.426)

a) Dividendos distribuídos pelas Cias: Jardim São Luiz SPE Incorp. Ltda. R\$ 63.456, FIT 34 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda. R\$ 17.174, e FIT SPE 32 Empreendimento Imobiliário Ltda. R\$ 2.738.

10. EMPRÉSTIMOS, DEBÊNTURES E FINANCIAMENTOS, CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a) Dívida líquida e gestão do capital social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos (d)	302.632	10.024	334.541	60.016
Debêntures (d)	822.576	810.420	822.576	810.420
Total dívidas	1.125.208	820.444	1.157.117	870.436
(-) Caixa e equivalente de caixa (b)	33.723	36.730	69.735	48.353
(-) Títulos e valores mobiliários (b)	821.570	770.680	1.235.719	1.022.099
Dívida Líquida	269.915	13.034	(148.337)	(200.016)
Patrimônio líquido	1.517.630	1.350.621	1.518.121	1.351.709
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.787.545	1.363.655	1.369.784	1.151.693

b) Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa compreendem os valores de caixa, depósitos em conta corrente, aplicações financeiras com risco insignificativo e prontamente conversíveis em caixa, indexados à taxa CDI.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	9.617	1.757	38.479	9.160
Certificado de depósitos bancários	24.106	34.973	31.256	39.193
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 18.b.I)	33.723	36.730	69.735	48.353

Títulos e valores mobiliários é substancialmente composto por Certificados de depósitos bancários com remuneração de 70% a 103% do CDI, letras do tesouro nacional, títulos privados e aplicações restritas (repasse de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fundos de renda fixa	-	1.664	1.695	3.452
Fundos exclusivos	551.777	732.692	665.952	784.891
Operações compromissadas	35	34	35	34
Certificado de depósitos bancários	232.276	351	243.907	4.080
Aplicações financeiras restritas	37.482	35.939	324.130	229.642
Total títulos e valores mobiliários (Nota 18.b.I)	821.570	770.680	1.235.719	1.022.099

c) Empréstimos, debêntures e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros a.a.	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Sistema Financeiro de Habitação – SFH	01/2021 a 03/2024	TR + 8,30% a.a.	-	10.024	17	60.016
	Até 03/2024	CDI + 2,93%	52.033	-	52.033	-
	Até 06/2023	CDI + 3,45%	50.199	-	50.199	-
Cédula de Crédito Bancário – CCB	Até 10/2021	CDI + 3,90%	100.925	-	100.925	-
	Até 04/2022	CDI + 3,30%	100.061	-	100.061	-
	Até 07/2023	4,25%	-	-	31.892	-
Debentures (i)	Até 12/2024	CDI + 0,9% Até 1,75%	824.730	816.273	824.730	816.273
Custo de transação			(2.740)	(5.853)	(2.740)	(5.853)
Total			1.125.208	820.444	1.157.117	870.436
Circulante			592.634	7.239	599.666	14.115
Não circulante			532.574	813.205	557.451	856.321

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	7.239	-	14.115
2021	592.634	408.698	599.666	428.326
2022	202.685	103.529	218.397	122.668
2023	201.141	175.978	210.306	180.327
2024 em diante	128.748	125.000	128.748	125.000
	1.125.208	820.444	1.157.117	870.436

(i) Resumo das debêntures emitidas:

Emissão	Data	Valor	A pagar principal	A pagar juros	Pagamento Principal	Pagamento Juros	Covenants (índice de alavancagem líquida (total da dívida financeira menos SFH))
3ª Emissão	06/09/2017	270.000	270.000	51.344	15/01/2021 33,30% 09/2021 33,30% 09/2022	No vencimento	(Não deve exceder a 50%) -9,78%
4ª Emissão	10/09/2018	150.000	150.000	1.667	33,40% 09/2023 50% 03/2023	Semestral	(Não deve exceder a 15%) -9,78%
5ª Emissão	02/04/2019	150.000	150.000	1.291	50% 03/2024 25% 12/2021 25% 12/2022	Semestral	(Não deve exceder a 15%) -9,78%
6ª Emissão	05/12/2019	200.000	200.000	428	25% 12/2023 25% 12/2024	Semestral	(Não deve exceder a 15%) -9,78%
		770.000	770.000	54.730			

11. ARRENDAMENTO DIREITO DE USO

Controladora / consolidado				
Contratos	Até 5 anos	De 5 a 10	Acima de 10	Total
Saldo inicial 31/12/2019	3.682	12.715	7.327	23.724
AVP	(232)	(1.450)	(1.363)	(3.045)
Novos contratos	-	27.292	-	27.292
Pagamentos	(873)	(3.208)	(761)	(4.842)
Realização de juros (AVP)	117	790	236	1.143
Baixa	(304)	(3.325)	-	(3.629)
Reavaliação dos contratos	(228)	(160)	1.475	1.087
Saldo Final 31/12/2020	2.162	32.654	6.914	41.730
Circulante	1.002	4.173	439	5.614
Não Circulante	1.160	28.481	6.475	36.116
Prazos a incorrer	24	87	175	84
Valor mensal	96	435	47	578

12. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS E ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Obrigações por compra de imóveis	2.096	5.123	1.053.617	838.200
Adiantamentos de clientes	64	22	21.249	314
Permuta física - terrenos	-	1.900	102.571	104.734
	2.160	7.045	1.177.437	943.248
Circulante	2.160	5.311	370.839	340.862
Não circulante	-	1.734	806.598	602.386

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	5.311	-	340.862
2021	2.160	1.734	370.839	198.038
2022	-	-	347.647	196.084
2023	-	-	198.330	104.714
2024	-	-	156.040	103.550
2025 em diante	-	-	104.581	-
	2.160	7.045	1.177.437	943.248

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro antes do IRPJ e CSLL	201.769	264.275	242.176	299.534
	34%	34%	34%	34%
Despesa estimada de IRPJ e CSLL	68.602	89.853	82.340	101.842
Empresas tributadas pelo Lucro Real				
Adições e Exclusões	34.834	4.111	979	(12.132)
Adição (exclusão) Efeito RET/Presumido	8.708	(5.521)	(381.718)	(370.884)
Adição (exclusão) Equivalência Patrimonial	(360.715)	(348.009)	480	(3.239)
Base Tributação	(115.404)	(85.144)	(138.083)	(86.722)
Empresas tributadas pelo Lucro Presumido				
Base Tributação	-	-	5.980	30.911
Alíquotas média aplicada	-	-	6,53%	3,52%
Despesa com imposto corrente	-	-	(426)	(1.291)
Despesa com imposto diferido	-	-	35	203
Empresas tributadas pelo RET				
Base Tributação	75.573	38.073	2.159.688	1.772.500
Alíquotas aplicáveis	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa com imposto corrente	(1.481)	(332)	(36.818)	(29.974)
Despesa com imposto diferido	30	(399)	(4.648)	(4.058)
Despesa com IRPJ e CSLL do período	(1.451)	(731)	(41.857)	(35.120)
Alíquota Efetiva	-3,64%	-1,55%	2,06%	2,05%

b) Imposto de renda e contribuição social diferido

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo				
Prejuízos fiscais e bases negativas	325.591	285.500	340.141	294.402
Provisões para perdas sobre contas a receber	16.581	16.900	18.399	18.890
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	1.288	1.942	1.337	1.966
Demais provisões	6.385	5.152	10.895	11.021
Provisões para demandas judiciais	21.954	19.429	23.712	20.423
Diferenças temporárias – CPC	19.631	13.328	24.073	13.577
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	(1.798)	1.501	(1.264)	1.501
Direitos fiscais não reconhecidos	(375.562)	(330.006)	(397.293)	(344.443)
Subtotal	14.070	13.746	20.000	17.337
Passivo				
Tributação de receita entre regime de caixa e competência	(14.070)	(13.746)	(20.001)	(17.337)
IR e CS Diferidos (Patrimônio de afetação – RET)	(369)	(399)	(15.655)	(11.794)
Subtotal	(14.439)	(14.145)	(35.656)	(29.131)
Contabilizados na rubrica tributos diferidos (Passivo)	(369)	(399)	(15.656)	(11.794)

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

Descrição	Controladora					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	957.621	957.621		839.706	839.706	
Crédito fiscal (25%,9%)	239.405	86.186	325.591	209.926	75.574	285.500
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	239.405	86.186	325.591	209.926	75.574	285.500
Descrição	Consolidado					
	31/12/2020			31/12/2019		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.000.414	1.000.414		865.888	865.888	
Crédito fiscal (25%,9%)	250.104	90.037	340.141	216.472	77.930	294.402
Crédito fiscal não reconhecido sobre prejuízos fiscais	250.104	90.037	340.141	216.472	77.930	294.402

O saldo de prejuízos e bases negativas não foram contabilizados devido a não termos perspectiva de lucro tributável (lucro real) na Companhia e em suas controladas.

14. PROVISÕES PARA DEMANDAS JUDICIAIS

14.1 Provisões para demandas judiciais

Durante os exercícios de 31 de dezembro de 2020 e 2019, as movimentações na provisão para demandas judiciais estão sumarizadas a seguir:

	Consolidado			
	Processos cíveis(a)	Processos Trabalhistas	Outros(b)	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	42.976	11.325	11.171	65.472
Adições (Nota 20)	31.221	2.551	130	33.902
Baixas (Nota 20)	(21.478)	(6.406)	(10.909)	(38.793)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	52.719	7.470	392	60.581
Circulante	27.756	3.933	207	31.896
Não circulante	24.963	3.537	185	28.685
Adições (Nota 20)	25.686	2.542	6.607	34.835
Baixas (Nota 20)	(20.769)	(4.314)	(246)	(25.329)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	57.636	5.698	6.753	70.087
Circulante	31.058	3.073	3.639	37.770
Não circulante	26.578	2.625	3.114	32.317
Controladora	53.278	4.539	6.753	64.570

- (a) São processos atribuíveis em sua maior parte projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras) da Companhia; e
(b) No ano de 2018 foi reconhecido provisão para um processo tributário referente aos impostos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) de 2011 de uma de suas controladas.

14.2 Depósitos judiciais

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo no montante abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Processos cíveis	18.500	22.620
Processos ambientais	89	89
Processos tributários(a)	28.857	18.459
Processos trabalhistas	2.208	4.840
	49.654	46.008
Circulante	19.127	11.304
Não Circulante	30.527	34.704
Controladora	47.634	44.494

- (a) Aumento devido a garantia de litígio com a Receita Federal.

14.3. Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2020, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas, tributários e ambientais. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$257.546 (R\$312.140 em 31 de dezembro de 2019), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se à revisão dos valores envolvidos, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Processos cíveis (a)	154.655	212.128
Processos tributários (b)	85.023	84.583
Processos trabalhistas	17.000	15.364
Processos ambientais	868	65
	257.546	312.140

- (a) A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2020, de processos e riscos cíveis e com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$154.655, atribuídos em sua grande parte à projetos do legado (vícios construtivos e atraso de obras).
(b) A Companhia havia recebido auto de infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual se discute a base de cálculo do IRPJ, CSLL, PIS e COFINS para o exercício fiscal de 2010. Foi apresentada impugnação no prazo legal, a qual foi dado parcial provimento em 31 de março de 2017, pela primeira instância administrativa, para redução da multa de ofício e abatimento dos valores recolhidos a título de COFINS e de contribuição para o PIS. Da referida decisão a Companhia apresentou ao órgão competente (CARF) recurso administrativo. Em 24 de janeiro de 2019, houve a decisão do recurso, pelo qual, vale destacar os seguintes pontos: obtenção da redução da multa de ofício; abatimento dos valores recolhidos; decadência dos períodos

de janeiro a setembro de 2010. Depois da decisão a probabilidade de perda desta discussão foi considerada “possível” pelos advogados responsáveis, reduzindo substancialmente o contingenciamento possível para essa causa de R\$206.933 milhões para R\$74.964 milhões.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

15.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 o capital social subscrito e integralizado da Companhia era de R\$1.095.829, representado por 104.344.246 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2019 era de R\$1.095.829 representado por 104.344.246 ações ordinárias sem valor nominal).

Capital social subscrito	1.095.829
(-) Gastos com emissão de ações	(318)
Capital social em 31 de dezembro 2020	1.095.511

15.2 Benefícios a empregados

a) Programa de opção de compra de ações

A Companhia possui cinco programas de opção de compra de ações ordinárias, lançado desde 2014 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (administradores e empregados indicados pela Diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito de adquirir ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre três e dez anos de permanência no quadro da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentadas a seguir:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opção em circulação no início do exercício	7.478.114	3,28	5.326.598	6,74
Opções exercidas	(1.194.004)	5,47	(2.899.920)	5,60
Opções Canceladas	-	-	(26.843)	-
Bonificação desdobramento	-	-	5.078.279	-
Opções em circulação no final do exercício	6.284.110	3,28	7.478.114	3,28

O valor justo das opções outorgadas em 2014 a 2017 foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Data da outorga	Preço do exercício	Média ponderada	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (anos)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
11/08/2014	6,63	6,52	31,02%	-	11,66% a 11,81%
12/11/2014	6,63	6,55	31,30%	-	12,77% a 12,84%
09/05/2016	6,86	6,83	26,70%	0,30 anos	12,67% a 12,77%
10/04/2017	8,13	8,13	24,65%	1,10 anos	9,69% a 10,07%

(*) A volatilidade foi determinada com base na observação histórica do Índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOBX).

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

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\$)
6.284.110	0,35	3,28	5.899.788	2,75

O total de despesas registradas no período findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$236 (R\$856 em 31 de dezembro de 2019) que estão apresentadas na Nota 20.

b) Plano de opções de compra de ações restritas

Em 08 de agosto de 2018 a Assembleia Geral extraordinária aprovou o plano de opções de compras restritas, que tem por objetivos: i) estimular a expansão, o êxito e a consecução das diretrizes sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle; ii) alinhar os interesses dos beneficiários com os dos

acionistas; e iii) estimular a permanência dos administradores e empregados na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle.

As ações restritas outorgadas do Plano conferem aos seus titulares (administradores, conselheiros e empregados indicados pela diretoria e aprovados pelo Conselho de Administração) o direito a ações ordinárias no capital social da Companhia, após período de 2 a 3 anos. Para os administradores e empregados às quantidades outorgadas dependerá das metas atingidas estabelecidas pelo Conselho e podem variar de 0% a 150%.

O Plano tem duração de 10 anos e será dividido em Programas, sendo limitados ao máximo de opções que resulte em uma diluição de até 5% do capital social da Companhia.

Programas

	Data da Outorga	Quantidades Outorgadas
Programa 2018	13/09/2018	1.110.00
Programa 2019	09/04/2019	914.100
Programa 2020	01/06/2020	442.306

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

	31/12/2020	31/12/2019
	Número de opções	Número de opções
Opção em circulação no início do exercício	1.829.100	652.500
Opções outorgadas	442.306	914.100
Opções exercidas	-	(195.000)
Bonificação desdobramento (Programa 2018)	-	457.500
Opções em circulação no final do exercício	2.271.406	1.829.100

O valor justo das ações restritas foi estimado com base no modelo de valorização de opções Monte Carlo, podendo variar de acordo com os atingimentos das metas, tendo sido considerado nas seguintes premissas:

Programa	Data da outorga	Volatilidade esperada (%) (*)	Prazo de vida esperado das opções (meses)	Taxa de juros livre de risco (%) (**)
2018	13/08/2018	29,52%	1 meses	10,01%
2019	30/09/2019	31,42%	16 meses	5,95%
2019	09/04/2019	31,50%	16 meses	7,92%
2019	09/04/2019	31,50%	1 meses	7,31%
2020	01/06/2020	42,24%	26 meses	4,90%

(*) A volatilidade foi determinada com base na cotação histórica das ações da Companhia

(**) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão.

Opções em circulação		
Programa	Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (meses)
2018	915.000	1 meses
2019	914.100	16 meses
2020	442.306	26 meses

O total de despesas registradas no período findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$18.502 (R\$7.800 em 31 de dezembro de 2019) que estão apresentadas na Nota 20.

15.3 Ações em tesouraria

	Quantidade (milhares)	Custo Médio R\$	Custo Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	7.009	14,61	102.425
Recompra de ações	177	29,87	5.287
Exercício <i>Stock Option</i>	(1.194)	14,61	(17.443)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	5.992	15,06	90.269

Em 31 de dezembro de 2020 o valor de mercado das ações em tesouraria era de R\$ 180.899.

Movimentação das ações em tesouraria (em quantidade)

Descrição	Movimentações
Programa de recompra de ações 2018	7.555
Programa de recompra de ações 2020(a)	177
Cancelamento 06/12/2018	(2.000)
Desdobramento (26/03/2019)	4.513
Exercício <i>Stock Option</i>	(4.253)
Total em quantidade	5.992

- (a) Em 17 de dezembro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou um Programa de Recompra de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, para permanência em tesouraria e/ou cancelamento e/ou para fazer frente ao "Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia", limitado a 10.434.424 (Dez milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos e vinte e quatro) de ações ordinárias da Companhia. Com validade até 18 de dezembro de 2021.

15.4. Destinação do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro líquido do exercício terá as seguintes destinações: (a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, do art. 193, da Lei nº 6.404/76, saldo em 2020 R\$ 31.262 (21.246 em 2019);(b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a letra "a" deste artigo e ajustado na forma do art. 202, da Lei nº 6.404/76, destinar-se-á 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas. Abaixo cálculo:

Cálculo	2020	2019
Lucro líquido	200.317	263.544
Destinações:		
(-) Reserva legal 5%	(10.016)	(13.177)
Base para dividendos mínimos	190.301	250.367
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	47.575	62.592
(-) Pagamentos	(30.487)	(44.455)
Dividendos a Reclamar de períodos anteriores	89	38
Saldo Passivo	17.177	18.175

Em 2020 a administração propõe uma retenção de reserva de investimento, conforme estatuto social de R\$ 142.726 (R\$ 187.775 em 2019).

16. SEGUROS

A Tenda mantém seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntários causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2020:

Modalidade seguro (em vigência)	Cobertura - R\$ mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigentes de abril de 2016 a junho de 2026)	5.427.637
Responsabilidade civil (<i>Directors and Officers - D&O</i>) - (*)	50.000
Modalidade seguro (vigências futuras)	

Riscos de engenharia e garantia de término de obra (Vigências a partir de 01/2021 a 11/2029)	198.475
--	---------

- (*) A vigência da apólice de responsabilidade civil de administradores compreende o período de 25 de fevereiro de 2021 renovada até 25 de fevereiro de 2022 pela Companhia.

17. LUCRO POR AÇÃO

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação básico e diluído.

	31/12/2020	31/12/2019
Numerador básico		
Lucro não distribuído	200.317	263.544
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	200.317	263.544
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	97.484	96.615
Lucro básico por ação em Reais	2,0549	2,7278
Numerador diluído		
Lucro não distribuído	200.317	263.544
Lucro não distribuído, disponível para os titulares das ações ordinárias.	200.317	263.544
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (excluídas ações em tesouraria)	97.484	96.615
Opções de ações	8.014	8.392
Lucro diluído por ação em Reais	1,8988	2,5098

18. 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:

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

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

Com relação 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, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2020 e 2018, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(ii) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos estão mencionadas nas Nota 10. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 10. Sobre as contas a receber de incorporação é utilizada a taxa do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

(iii) Risco de liquidez

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

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices ("covenants") previstos em contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e suas controladas (Nota 10).

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

Controladora	2020			2019		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente
Até 1 ano	592.634	6.254	2.160	7.239	6.202	3.411
De 1 a 3 anos	403.826	-	-	512.228	-	1.734
De 4 a 5 anos	128.748	-	-	300.977	-	-
Total	1.125.208	6.254	2.160	820.444	6.202	5.145

Consolidado	2020			2019		
	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente	Empréstimos/ Debêntures (Nota 10)	Fornecedores	Obrig. compra de imóveis e adto de cliente
Até 1 ano	599.666	38.150	276.935	14.115	38.926	285.694
De 1 a 3 anos	428.703	-	534.515	550.994	-	361.071
De 4 a 5 anos	128.748	-	225.442	305.327	-	153.114
Mais que 5 anos	-	-	37.974	-	-	38.635
Total	1.157.117	38.150	1.074.866	870.436	38.926	838.514

(iv) Hierarquia de valor justo

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

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

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 2020 e 2019:

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Hierarquia de valor justo Nível 2	Nível 1	Nível 2
Em 31 de dezembro de 2020				
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	498.946	322.624	613.121	622.598
Em 31 de dezembro de 2019				
Ativos financeiros				
Títulos e valores mobiliários	615.688	154.992	667.888	354.211

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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.

(b) Valor justo dos instrumentos financeiros

(i) Cálculo do valor justo

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

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

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

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, os quais estão classificados nos Nível 1 e Nível 2 na hierarquia de valor justo, estão demonstrados a seguir:

		Controladora			
		31/12/2020		31/12/2019	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)					
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	33.723	33.723	36.730	36.730
	Valor Justo por meio do Resultado*	9.617	9.617	1.757	1.757
Certificado de depósitos bancários (a)	Resultado*	24.106	24.106	34.973	34.973
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)					
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	821.570	821.570	770.680	770.680
	Valor Justo por meio do Resultado*	232.276	232.276	351	351
Certificado de depósitos bancários (a)	Resultado*	-	-	2.478	2.478
LFT e LTN (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	498.946	498.946	615.688	615.688
Titulos Privados (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	16.330	16.330	113.772	113.772
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a)	Resultado*	28.973	28.973	2.417	2.417
Operações compromissadas (a)	Custo Amortizado	35	35	34	34
Aplicações financeiras restritas (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	37.482	37.482	35.940	35.940
CRI (a)	Resultado*	7.528	7.528	-	-
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	116.037	116.037	107.154	107.154
Mútuos a receber (Nota 6.1) (a)	Custo Amortizado	45.692	45.692	46.720	46.720
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	302.632	302.632	10.024	10.024
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	822.576	823.302	810.420	824.797
Fornecedores (a)	Custo Amortizado	6.254	6.254	6.202	6.202
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	2.160	2.160	5.145	5.145

		Consolidado			
		31/12/2020		31/12/2019	
	Categorias	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 10)					
Caixa e bancos (a)	Custo Amortizado	69.735	69.735	48.353	48.353
	Valor Justo por meio do Resultado*	38.479	38.479	9.160	9.160
Certificado de depósitos bancários (a)	Resultado*	31.256	31.256	39.193	39.193
Títulos e valores mobiliários e aplicações caucionadas (Nota 10)					
Certificado de depósitos bancários (a)	Custo Amortizado	1.235.719	1.235.719	1.022.099	1.022.099
	Valor Justo por meio do Resultado*	243.907	243.907	4.080	4.080
Certificado de depósitos bancários (a)	Resultado*	-	-	2.478	2.478
LFT e LTN (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	613.121	613.121	667.888	667.888
Titulos Privados (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	16.330	16.330	113.772	113.772
Operações compromissadas (Fundos Exclusivos) (a)	Resultado*	28.973	28.973	2.417	2.417
Operações compromissadas (a)	Custo Amortizado	35	35	34	34
Aplicações financeiras restritas(a)	Valor Justo por meio do Resultado*	324.130	324.130	229.642	229.642
Fundos de investimento (a)	Valor Justo por meio do Resultado*	1.695	1.695	1.788	1.788
CRI (a)	Resultado*	7.528	7.528	-	-
Recebíveis de clientes (Nota 4) (a)	Custo Amortizado	911.796	911.796	625.142	625.142
Mútuos a receber (Nota 6.1) (a)	Custo Amortizado	38.044	38.044	37.421	37.421
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 10) (a)	Custo Amortizado	334.541	334.541	60.016	60.016
Debêntures (Nota 10)	Custo Amortizado	822.576	823.302	810.420	824.797
Fornecedores (a)	Custo Amortizado	38.150	38.150	38.926	38.926
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de cliente (a)	Custo Amortizado	1.074.866	1.074.866	838.514	838.514

* Classificação ao Valor justo por meio do resultado subsequente ao reconhecimento inicial.

(a) O valor justo é aproximado ao valor do custo.

(ii) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía contratos de empréstimos, financiamentos e debentures em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à índices de endividamento. Essas cláusulas restritivas estão sendo atendidas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios (Nota 10).

(c) Gestão do capital social

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

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

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e aplicações financeiras caucionadas). Nota 10 (a)

(d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI;
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR);
- Contas a receber, empréstimos e financiamentos, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil e Índice Geral de Preços do Mercado (INCC e IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2020, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 1,90%, Taxa Referencial 0%, Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 8,81%, Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 1,28%.

Os cenários considerados foram:

Cenário I – Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II – Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III – Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Em 31 de dezembro de 2020:

Operação		Cenário consolidado					
		III		I		II	
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Títulos e valores mobiliários	Alta/queda do CDI	9.069	4.534	1.814	(1.814)	(4.534)	(9.069)
Debêntures	Alta/queda do CDI	(7.669)	(3.834)	(1.534)	1.534	3.834	7.669
CCB	Alta/queda do CDI	(3.119)	(1.559)	(624)	624	1.559	3.119
Efeito líquido da variação do CDI		(1.719)	(859)	(344)	344	859	1.719
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do INCC	17.504	8.752	3.501	(3.501)	(8.752)	(17.504)
Contas a receber de incorporação	Alta/queda do IGP-M	3.030	1.515	606	(606)	(1.515)	(3.030)

19. RECEITA LÍQUIDA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	151.459	218.803	2.358.942	2.005.329
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos (Nota 4)	(1.459)	14.305	(56.175)	12.265
(Constituição) reversão de distratos (Nota 4)	3.798	(2.222)	16.530	(30.598)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	8.127	(1.687)	(36.928)	(36.898)
Receita líquida	161.925	229.199	2.282.369	1.950.098

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(101.427)	(140.273)	(1.169.774)	(966.460)
Custo de terrenos	(7.270)	(15.407)	(236.397)	(207.374)
Custo de incorporação	(9.872)	(13.239)	(104.709)	(82.538)
Encargos financeiros capitalizados	(1.876)	(3.893)	(24.202)	(33.605)
Manutenção/garantia	(15.644)	(13.701)	(35.084)	(19.035)
Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos (Nota 4)	(1.523)	(818)	(1.845)	6.989
	(137.612)	(187.331)	(1.572.011)	(1.302.023)
Despesas com vendas:				
Despesas com marketing de produto	(7.119)	(6.332)	(64.314)	(56.741)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(14.689)	(11.457)	(132.693)	(102.661)
Custo de vendas	(9.721)	(8.344)	(87.822)	(74.767)
Custo de repasse	(1.236)	(1.746)	(11.162)	(15.647)
Corretagem	(3.732)	(1.367)	(33.709)	(12.247)
Despesas com gerenciamento de clientes (CRM)	(159)	(234)	(1.439)	(2.096)
Outras despesas com vendas	(238)	(115)	(2.142)	(1.027)
	(22.205)	(18.138)	(200.588)	(162.525)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(13.525)	(10.109)	(66.002)	(57.627)
Despesas com benefícios a empregados	(1.324)	(989)	(6.460)	(5.637)
Despesas com viagens e utilidades	(365)	(454)	(1.780)	(2.589)
Despesas com serviços prestados	(6.986)	(3.034)	(34.094)	(17.292)
Despesas com aluguéis e condomínios	(674)	(495)	(3.288)	(2.823)
Despesas com informática	(1.413)	(913)	(6.897)	(5.206)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 15.2)	(18.738)	(8.656)	(18.738)	(8.656)
Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 22.2)	(5.099)	(6.272)	(12.342)	(15.003)
Outras despesas gerais e administrativas	(958)	(449)	(4.823)	(2.284)
	(49.082)	(31.371)	(154.424)	(117.117)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Depreciação e amortização	(22.204)	(20.422)	(22.454)	(20.460)
Despesas com pagamentos de demandas judiciais	(46.167)	(44.664)	(45.431)	(44.664)
Provisões / Reversões para demandas judiciais (Nota 14)	(7.427)	2.973	(9.506)	4.891
Outras receitas/(despesas)	(8.696)	(14.366)	(12.827)	(20.708)
	(84.494)	(76.479)	(90.218)	(80.941)

21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras(líquida de PIS/COFINS)				
Rendimento de aplicações financeiras	20.393	41.455	23.312	50.512
Outras receitas financeiras	1.680	5.289	9.255	10.729
Total de receitas financeiras(líquida de PIS/COFINS)	22.073	46.744	32.567	61.241
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização	(37.160)	(40.558)	(38.223)	(40.666)
Despesas bancárias	(6.847)	(1.018)	(9.374)	(4.936)
Outras despesas financeiras	(5.545)	(4.782)	(8.041)	(6.837)
	(49.552)	(46.358)	(55.638)	(52.439)
Resultado financeiro	(27.479)	386	(23.071)	8.802

22. TRANSAÇÕES COM A ADMINISTRAÇÃO E EMPREGADOS

22.1. Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020			
Número de membros	7	15	22
Remuneração fixa do Exercício	2.554	11.554	14.108
Salário/pró-labore	2.187	8.507	10.694
Benefícios diretos e indiretos	-	1.249	1.249
Outros (INSS)	367	1.798	2.165
Valor mensal da remuneração	213	963	1.176
Remuneração variável do Exercício	2.284	16.690	18.974
Participação nos lucros e resultados (Nota 22.2)	-	3.156	3.156
Remuneração baseada em ações	2.284	13.534	15.818
Total da remuneração do Exercício	4.838	28.244	33.082

Remuneração da Administração			
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Total
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019			
Número de membros	7	12	19
Remuneração fixa do Exercício	2.873	9.511	12.384
Salário/pró-labore	2.430	7.053	9.483
Benefícios diretos e indiretos	-	1.047	1.047
Outros (INSS)	443	1.411	1.854
Valor mensal da remuneração	239	793	1.032
Remuneração variável do Exercício	2.837	11.882	14.718
Participação nos lucros e resultados (Nota 22.2)	-	5.398	5.398
Remuneração baseada em ações	2.364	5.403	7.767
Outros (INSS)	473	1.081	1.553
Total da remuneração do Exercício	5.710	21.393	27.102

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2020 foi fixada no limite de até R\$41.539, a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 10 de junho de 2020.

22.2. Participação nos lucros e resultados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Diretoria Executiva	3.156	5.398	3.156	5.398
Demais colaboradores	1.943	874	9.186	9.605
Nota 20	5.099	6.272	12.342	15.003

23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

Como consequência, devido ao fato da Administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido no CPC 22.

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

24. EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO - INFORMAÇÕES E COMPROMISSOS

Os empreendimentos em construção estão apresentados em 31 de dezembro de 2020:

	Consolidado
	Em construção
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Receita de vendas contratadas	2.380.718
(b) - Receita de vendas apropriadas líquidas	1.431.210
1i) Receita de vendas a apropriar <u>a)</u> (a-b)	949.508
(ii) Receita Indenização por distratos	(131)
(iii) Receita de Vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	
(b)	6.251
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	
Ajuste em receitas apropriadas	10.874
(-) Ajuste em contas a receber de clientes	(11.529)
(-) Receita Indenização por distratos	131
	(524)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.518.917
Custo incorrido líquido	
(b) - (-) Custos de construção Incorridos	(905.070)
Encargos financeiros apropriados	(8.715)
(c) - Distratos - custos de construção	1.719
Distratos - encargos financeiros	11
	(912.055)
2i)Custo orçado a apropriar no resultado (sem encargos financeiros) (a+b+c)	615.567
Resultado a apropriar(1i-2i)	333.941
(vi) Custo orçado a apropriar em estoque	
(a) - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	914.852
(-) Custo incorrido líquido	
(b) - Custos de construção incorridos	(238.001)
Encargos financeiros apropriados	(6.085)
	(244.086)
Custo orçado a apropriar em estoques (sem encargos financeiros) (a+b)	676.851
a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescidos de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.	
b) As receitas de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita e são de clientes que não possuímos a garantia ou perspectiva que irão honrar com os valores dos imóveis comprados.	

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 adiantamentos de clientes".

Em 31 de dezembro de 2020, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial era de 67,75%.

25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA E CONCILIAÇÃO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO.

a) Transações não caixa:

As principais transações de investimento e financiamento que não envolveram caixa e equivalente de caixa (controladora e consolidado) em contrapartida de partes relacionadas consideradas para fins de elaboração da demonstração de fluxo de caixa foram:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Redução de capital (Nota 9)	(12.404)	(12.072)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital (Nota 9)	3.622	-	124	-
Dividendos recebidos (Nota 9)	(18.943)	(193.323)	-	-
	(27.725)	(205.395)	124	-

b) Conciliação das atividades de financiamento:

As movimentações das atividades de financiamentos encontram-se abertas no fluxo de caixa.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES -

a) QUITAÇÃO DA 3ª EMISSÃO DE DÊBENTURES:

Em 15 de janeiro de 2021, foi realizado o pagamento da 3ª emissão de debêntures no valor de R\$ 321.286.505,02(principal de R\$ 270.000.000 e juros de 51.286.505,02).

b) Contratação das novas debêntures:

No dia 05 de março de 2021, a Companhia recebeu o montante R\$ 200 milhões referente a sétima emissão de debêntures. Os juros remuneratórios é a taxa DI acrescida de 2,25% ao ano. Os recursos obtidos serão utilizados para gestão ordinária da Companhia, incluindo reforço de capital de giro e incremento de sua estrutura patrimonial