PACAEMBU
Construtora

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - 2018

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A.
CNPJ 96.298.013/0001-68

3ª MAIOR CONSTRUTORA DO PAÍS POR M2 FONTE: ITC

6º LUGAR NA CATEGORIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FONTE: VALOR ECONÔMICO

A demanda pelos nossos produtos continuou forte no ano de 2018. Nossas vendas atingiram 6.017 unidades e, na prática, se encerraram no final de setembro devido ao esgotamento de recursos do programa MCMV. Lembramos que só efetuamos vendas com repasse simultâneo ao agente financiador (CEF). Iniciamos 2019 com aproximadamente 2.000 unidades habitacionais já licenciadas e disponíveis para vendas e repasse.

Devido às mudanças naturais de uma transição de governo, seus impactos na estrutura dos ministérios e na CEF, e também ao contingenciamento de recursos aplicado ao orçamento federal, o primeiro trimestre começou num ritmo aquém do seu potencial.

Vemos este processo como passageiro, na medida em que já notamos a normalização dos processos de contratação junto à CEF. Trabalhamos com a premissa de continuidade e fortalecimento do MCMV, para que possamos implementar de forma segura o nosso plano de crescimento no médio e longo prazos.

Hoje trabalhamos com uma esteira de legalização de aproximadamente 30.000 UHs que poderão ser disponibilizadas ao mercado ao longo de 2019 e 2020, se as condições de absorção pelo mercado continuarem firmes.

Em 2018 entregamos 8.000 unidades habitacionais, distribuídas em 4 empreendimentos. Vale mencionar a entrega de 4.825 unidades referentes à primeira fase do Vida Nova Ribeirão, no dia 13/12/2018, 5 meses antes do prazo previsto em contrato. O prazo total de construção destas unidades foi de 19 meses.

Estamos lançando neste mês de Abril/19, em sociedade com a Vibra Residencial Ltda., nosso primeiro projeto, com 598 unidades, no Bairro de Capão Redondo, na Cidade de São Paulo.

Seguindo nossa estratégia de diversificação regional, ainda no segundo semestre de 2019 lançaremos nosso primeiro empreendimento fora do estado de São Paulo.

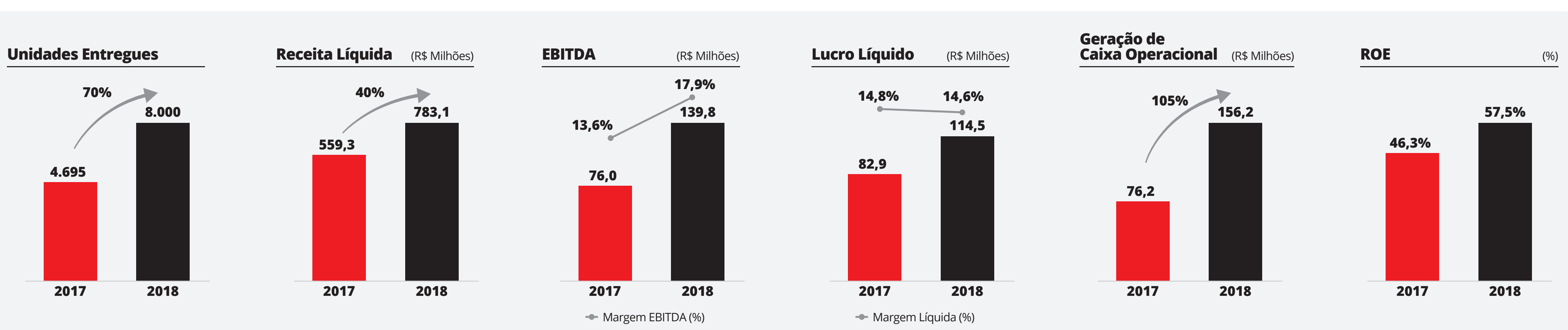
Nossas Operações

- Lançamos 5.838 unidades - R$ 607,1 milhões;
- Vendemos 6.017 unidades - R$ 616,3 milhões, 100% delas registradas apenas após a concessão do financiamento ao nosso cliente pela CEF, assegurando a inexistência de distratos;
- VSO anual atingiu 93,2% confirmando a assertividade dos projetos lançados e sua adequação aos desejos e necessidades dos nossos clientes, em termos de produto, localização e preço;
- Entregamos 8.000 unidades - R$ 788,4 milhões, 100% dentro do prazo;
- Temos hoje no nosso land bank 50.679 unidades, equivalentes ao VGV de R$ 5.692,4 MM para lançamentos futuros

Nossos Resultados

- Nossa receita líquida atingiu R$ 783,1 milhões, com margem bruta de 28%;
- Nosso Ebitda atingiu R$ 139,8 milhões, com margem de 17,85%;
- A geração operacional de caixa no ano foi de R$ 156,2 milhões. Fechamos o ano com caixa líquido de R$ 248,7 milhões;
- Distribuímos R$ 139,9 milhões em dividendos e JSCP no período;
- Nosso lucro líquido atingiu R$ 114,5 milhões, com margem líquida de 14,62%, possibilitando ROE (retorno sobre o valor médio do patrimônio líquido) de 57,5%.

Agradecemos aos nossos clientes e parceiros, que através do seu suporte e confiança nos tem permitido o desenvolvimento de uma empresa vibrante e comprometida com o crescimento disciplinado e sustentável e, antes de tudo, ético. Agradecemos especialmente ao nosso time de profissionais, dedicados e engajados, por compartilharem das nossas crenças e contribuírem decisivamente à concretização dos nossos desafiadores objetivos.



BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	195.494	175.581	214.674	176.570
Caixa restrito	4.2	53.933	36.377	54.114	36.475
Contas a receber	5	8.511	26.842	9.675	26.842
Estoques	6	22.254	20.869	34.570	25.277
Adiantamento para aquisição de terrenos		13.140	8.555	13.140	8.555
Outros ativos		7.586	7.146	7.595	7.155
Imposto diferido ativo		–	7.755	–	7.755
Tributos a recuperar		3.729	1.739	3.828	1.811
Mútuo com partes relacionadas	7.1	7.500	4.000	7.500	4.000
Total do Ativo Circulante		**312.147**	**288.864**	**345.096**	**294.440**
Não Circulante					
Contas a receber	5	12	3.913	1.758	3.913
Estoques	6	4.120	3.616	4.120	8.584
Depósitos judiciais	13	2.718	2.116	3.553	2.951
Outros ativos		1.145	132	1.145	133
Adiantamento para aquisição de terrenos		3.070	3.050	3.070	3.050
Investimentos	8.1	32.182	34.667	728	–
Imobilizado	9	10.292	2.744	10.292	2.744
Total do Ativo não Circulante		**53.539**	**50.238**	**24.666**	**21.375**
Total do Ativo		**365.686**	**339.102**	**369.762**	**315.815**

Passivo	Notas	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	14.831	216	14.831	216
Fornecedores	11	36.460	33.850	36.993	34.076
Obrigações trabalhistas		12.167	13.081	12.167	13.081
Obrigações tributárias		7.444	6.370	9.698	7.649
Tributos correntes com recolhimento diferido		326	953	462	953
Adiantamento de clientes	5	51.242	32.069	51.242	32.069
Juros sobre capital próprio		556	556	556	556
Dividendos à pagar		17.742	–	17.823	–
Outros passivos		1.400	2.000	1.400	2.000
Total do Passivo Circulante		**142.168**	**89.095**	**145.172**	**90.600**
Não Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	5.266	–	5.266	–
Fornecedores	11	6.109	4.704	6.109	4.704
Tributos correntes com recolhimento diferido		–	143	64	143
Provisão para garantia	12	11.180	7.846	11.180	7.846
Provisão para demandas judiciais	13	6.804	6.587	6.913	6.759
Mútuos com partes relacionadas	7.2	362	25.230	–	–
Outros passivos		–	1.455	1.256	1.455
Total do Passivo não Circulante		**29.721**	**45.965**	**30.788**	**20.907**
Patrimônio Líquido					
Capital social	15	72.500	39.543	72.500	39.543
Reserva de lucros	15	121.297	164.499	121.297	164.499
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		**193.797**	**204.042**	**193.797**	**204.042**
Participações de não controladores		–	–	5	266
Total do Patrimônio Líquido		**193.797**	**204.042**	**193.802**	**204.308**
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido		**365.686**	**339.102**	**369.762**	**315.815**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

em milhares de reais

	Notas	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Receita líquida	16	751.409	554.695	783.054	559.295
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	(554.790)	(393.563)	(564.081)	(396.331)
Lucro Bruto		**196.619**	**161.132**	**218.973**	**162.964**
Despesas e Receitas					
Despesas gerais e administrativas	17	(52.791)	(53.142)	(52.822)	(53.217)
Despesas com vendas	18	(27.006)	(30.099)	(27.816)	(30.099)
Despesas tributárias		(1.435)	(1.506)	(1.308)	(1.523)
Outras receitas (despesas)	19	851	(2.285)	1.564	(3.014)
Resultado de equivalência patrimonial	8.1	21.553	930	–	–
		(58.828)	**(86.102)**	**(80.382)**	**(87.853)**
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro e dos Impostos		**137.791**	**75.030**	**138.591**	**75.111**
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	20	(2.636)	(2.573)	(2.642)	(2.580)
Receitas financeiras	20	12.513	12.511	12.683	12.663
		9.877	**9.938**	**10.041**	**10.083**
Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		**147.668**	**84.968**	**148.632**	**85.194**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	14	(24.599)	(9.855)	(25.591)	(10.056)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	(8.582)	7.712	(8.582)	7.712
Lucro Líquido do Exercício		**114.487**	**82.825**	**114.459**	**82.850**
Lucro atribuível aos acionistas controladores		114.487	82.825	114.487	82.825
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		–	–	(28)	25
Lucro líquido básico por lote de mil ações		1,58	–	1,58	–

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

em milhares de reais

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Lucro líquido do exercício	114.487	82.825	114.459	82.850
Outros resultados abrangentes	–	–	–	–
Total do Resultado Abrangente do Exercício	**114.487**	**82.825**	**114.459**	**82.850**
Lucro atribuível aos acionistas controladores	114.487	82.825	114.487	82.825
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	–	–	(28)	25

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

em milhares de reais

	Notas	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Das Atividades Operacionais					
Lucro Operacional antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		**147.668**	**84.968**	**147.640**	**85.194**
Ajustes para Conciliar o Resultado às Disponibilidades Geradas pelas atividades operacionais					
Provisão para garantia	12	5.489	3.531	5.489	3.531
Depreciação e amortização		1.171	904	1.171	904
Provisão para demandas judiciais	13	(1.005)	624	(1.068)	629
Amortização do ágio	8	816	961	816	961
Resultado de equivalência patrimonial	8	(21.553)	(930)	–	–
Reversão provisão para devedores duvidosos		–	(135)	–	(135)
Baixa de imobilizado		42	–	42	–
Baixa de ativos irrecuperáveis	17	972	845	972	2.530
Juros sobre empréstimos e financiamentos		299	–	299	–
Ajustes das Disponibilidades Consumidas ou Utilizadas		**133.899**	**90.768**	**155.361**	**93.614**
Decréscimo/(acréscimo) em Ativos					
Contas a receber	5	22.232	(25.190)	19.322	(25.190)
Estoques	6	(1.342)	15.737	(5.098)	12.417
Outros ativos		(7.030)	(9.792)	(7.029)	(8.954)
Tributos a recuperar		(1.990)	(5.809)	(2.017)	(5.575)
Depósitos judiciais		(602)	(551)	(602)	(1.386)
Imposto diferido ativo		7.755	7.712	7.755	7.712
(Decréscimo)/acréscimo em Passivos					
Fornecedores	11	4.015	9.061	4.322	9.287
Obrigações trabalhistas		(914)	2.312	(914)	2.312
Obrigações tributárias		(1.553)	(3.642)	(578)	(2.774)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(21.972)	(3.749)	(21.972)	(3.750)
Adiantamento de clientes		19.173	4.865	19.173	4.865
Tributos correntes com recolhimento diferido		(9.352)	1.025	(9.152)	1.025
Provisão para garantia	12	(2.155)	(3.478)	(2.155)	(3.478)
Provisão para demandas judiciais	13	1.222	(42)	1.222	(42)
Outros passivos		(2.055)	(2.602)	(718)	(3.858)
Juros sobre empréstimos e financiamentos pagos		(770)	–	(770)	–
Caixa Líquido Gerado nas Atividades Operacionais		**138.561**	**76.625**	**156.150**	**76.225**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos					
Aquisição de investimento		(15.826)	–	(22)	–
Aquisição de bens do imobilizado		(8.830)	(830)	(8.830)	(830)
Aporte em controladas e coligadas		4.441	(29.765)	(706)	(24.839)
Baixas de investimento		–	312	–	–
Partes relacionadas		(3.500)	23.506	(3.500)	23.506
Caixa Líquido Gerado/(aplicado) nas Atividades de Investimento		**(23.715)**	**(6.777)**	**(13.058)**	**(2.163)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos com Terceiros					
Captação de empréstimos e financiamentos		27.848	–	27.848	–
Amortização de empréstimos e financiamentos		(7.974)	(410)	(7.974)	(410)
Distribuição de lucros		(97.251)	(10.738)	(107.228)	(10.958)
Distribuição de juros sobre capital próprio		–	(400)	–	(400)
Partes relacionadas		–	10.130	–	–
Aporte de quotistas não controladores		–	–	5	265
Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Financiamento		**(77.377)**	**(1.418)**	**(87.349)**	**(11.503)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		**37.469**	**68.430**	**55.743**	**62.559**
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	4	211.958	143.528	213.045	150.486
No final do exercício	4	249.427	211.958	268.788	213.045
Aumento/(redução) Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa		**37.469**	**68.430**	**55.743**	**62.559**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

em milhares de reais

	Notas	Capital social subscrito	Reserva de lucros: Reserva especial	Reserva de lucros: Reserva legal	Reserva de lucros: Dividendos adicionais propostos	Lucros acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 1º de janeiro de 2017		**39.408**	**113.312**	**–**	**–**	**–**	**135**	**152.855**	**327**	**153.182**
Aumento de capital social	15	135	–	–	–	–	(135)	–	–	–
Lucro líquido do exercício		–	82.825	–	–	–	–	**82.825**	25	**82.850**
Distribuição de lucros	15	–	(21.033)	–	–	–	–	**(21.033)**	(221)	**(21.254)**
Juros sobre capital próprio	15	–	(10.605)	–	–	–	–	**(10.605)**	–	**(10.605)**
Integralização de não controladores nas entidades não controladas		–	–	–	–	–	–	**–**	135	**135**
Saldos em 31 de dezembro de 2017		**39.543**	**164.499**	**–**	**–**	**–**	**–**	**204.042**	**266**	**204.308**
Aumento do capital social	15	32.957	–	–	–	–	–	**32.957**	–	**32.957**
Lucro líquido do exercício		–	–	–	–	114.487	–	**114.487**	(28)	**114.459**
Distribuição de lucros	15	–	(128.830)	–	–	–	–	**(128.830)**	(238)	**(129.068)**
Integralização de não controladores nas entidades não controladas		–	–	–	–	–	–	**–**	5	**5**
Destinações						–				
Constituição da reserva legal	15	–	–	5.724	–	(5.724)	–	**–**	–	**–**
Dividendos mínimos obrigatórios propostos	15	–	–	–	–	(17.742)	–	**(17.742)**	–	**(17.742)**
Juros sobre o capital próprio	15	–	(1.668)	–	–	(9.449)	–	**(11.117)**	–	**(11.117)**
Dividendos Adicionais propostos	15	–	–	–	48.797	(48.797)	–	**–**	–	**–**
Constituição da reserva estatutária	15	–	32.775	–	–	(32.775)	–	**–**	–	**–**
Saldos em 31 de dezembro de 2018		**72.500**	**66.776**	**5.724**	**48.797**	**–**	**–**	**193.797**	**5**	**193.802**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), com sede no município de Bauru/SP, e suas controladas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais. Em 1º de maio de 2018 houve a transformação do tipo jurídico de Sociedade empresária limitada para sociedade por ações e a alteração da denominação social anterior de Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o programa Minha Casa Minha Vida e atuação primordial no interior do Estado de São Paulo. A Companhia forma parcerias com as principais incorporadoras e construtoras das regiões onde atua. O desenvolvimento de empreendimentos, quando da participação com outros parceiros, é realizado por intermédio de Sociedades em Conta de Participação (SCP) ou Sociedades com Propósito Específico (SPE), criadas para desenvolver cada um dos empreendimentos, de forma isolada.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis: a) Base de apresentação: Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária - Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09 e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC"). A Companhia adotou o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, que dispõe sobre a receita de contratos com clientes, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, conforme descrito em detalhes na Nota 2.e.ii. A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 15 de abril de 2019, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras. b) Moeda funcional e moeda de apresentação: As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. c) Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas emitidas pelo CPC exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são: *Provisão para garantias:* Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. *Custos orçados:* Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. *Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros:* A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. *Provisões para riscos tributários, cíveis, trabalhistas e outros:* A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, suas controladas e controladas em conjunto, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. A Companhia reconhece uma provisão quando há perspectiva de provável desembolso de recursos. *Avaliação do valor recuperável de ativos:* A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nos imóveis a comercializar, imóveis mantidos para a venda e imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia não identificou indicadores de perdas e nem ajustes a serem efetuados. d) Consolidação: As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na Nota 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. i) *Controladas:* As demonstrações financeiras de controladas, preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. ii) *Controladas em conjunto:* Uma "*joint venture*" é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da "*joint venture*" requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. Os empreendimentos controlados em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, desde a data em que o controle compartilhado foi adquirido. e) Apuração e apropriação do resultado: Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada Companhia. i) *Receita de prestações de serviços:* As receitas de prestações de serviços de construção são reconhecidas no resultado pelo método de percentual de conclusão ("POC"), que consiste na apuração do percentual do custo incorrido sobre o custo orçado total, sendo aplicado esse percentual sobre o valor atualizado do contrato de construção. Os custos são apropriados ao resultado quando incorridos; e ii) Venda de bens (incorporação imobiliária): No processo de reconhecimento da receita de contratos com clientes foram adotados os preceitos introduzidos pelo CPC 47 a partir de 1º de janeiro de 2018. 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) 5 a 15% pagos diretos para incorporadora; e ii) 70 a 80% 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	5% a 15% do Incorporador a 70% a 80% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento pelo cliente, a IF poderá executar a alienação fiduciária e com a consequente consolidação da propriedade em seu nome poderá alienar o imóvel a terceiros.

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção. O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas apuradas, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. ii) *Venda de bens (incorporação imobiliária):* Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Nas vendas de unidades concluídas, a receita de vendas dos bens é reconhecida no momento da entrega das chaves, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos. iii) *Receitas e despesas financeiras:* As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e juros ativos sobre recebimentos de clientes. As despesas financeiras abrangem, basicamente, as despesas bancárias e despesas com multas e juros passivos. f) Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários: Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender os compromissos de caixa de curto prazo, que incluem os fundos fixos, os depósitos bancários e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de variação no seu valor e a Companhia possui direito de resgate imediato. As aplicações financeiras estão demonstradas pelo custo acrescido dos rendimentos auferidos, por não apresentarem diferença significativa com seu valor de mercado. São valores de contas correntes e aplicações financeiras restritas que embora atendam a política da Companhia não apresentam todos os elementos para classificação como equivalentes de caixa. g) Contas a receber: Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. A constituição de provisão para devedores duvidosos foi considerada desnecessária, tendo em vista que o contas a receber possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes. Os saldos de contas a receber de clientes são classificados como ativo circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. h) Imóveis a comercializar: Os imóveis prontos a comercializar são avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido, dos dois, o menor. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque correspondente ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, estão demonstrados ao custo de construção que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende o terreno, materiais, mão de obra contratada e outros custos de construção relacionados, os quais são capitalizados como imóveis a comercializar e levados ao resultado proporcionalmente à fração ideal vendida, na rubrica "Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados". Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar.

A parcela classificada no ativo não circulante corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses. i) Investimentos: No balanço patrimonial individual da Companhia, os investimentos em coligadas, controladas, controladas em conjunto e em outras companhias que façam parte de um mesmo grupo ou estejam sob controle comum são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados integralmente. Perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (deterioração - *impairment*) do ativo transferido. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, é reconhecida a parcela residual do passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas Companhias e adiantamentos para futuro aumento de capital. Os ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais-valia dos ativos das participações societárias adquiridas tem prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes ou da expectativa de realização dos ativos. Os saldos de mais-valia de ativos são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas. j) Combinação de negócios: Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos. Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio. Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades. Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida. k) Imobilizado: itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. A depreciação é calculada pelo método linear baseado na vida útil estimada dos bens. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

	Taxa de depreciação anual
Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10
Aeronave	10

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado: • por ocasião de sua alienação; ou • quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros com a sua utilização ou alienação. 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 do exercício em que o ativo for baixado. l) Redução ao valor recuperável ("impairment"): i) *Ativos financeiros (incluindo recebíveis):* Um ativo financeiro não mensurado pelo valor justo por meio do resultado é avaliado a cada data de apresentação para apurar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. Um ativo tem perda no seu valor recuperável se uma evidência objetiva indica que um evento de perda ocorreu após o reconhecimento inicial do ativo, e que aquele evento de perda teve um efeito negativo nos fluxos de caixa futuros projetados que podem ser estimados de uma maneira confiável. ii) *Ativos não financeiros:* Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia e controladas são revistos a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado. O valor recuperável de um ativo ou unidade geradora de caixa é o maior entre o valor em uso e o valor justo menos despesas de venda. Ao avaliar o valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados aos seus valores presentes através da taxa de desconto antes de impostos que reflita as condições vigentes de mercado quanto ao período de recuperabilidade do capital e os riscos específicos do ativo. Para a finalidade de testar o valor recuperável, os ativos que não podem ser testados individualmente são agrupados juntos no menor grupo de ativos que gera entrada de caixa de uso contínuo que são, em grande parte, independentes dos fluxos de caixa de outros ativos ou grupos de ativos (a "Unidade Geradora de Caixa ou UGC"). Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram identificados indicadores de perda no valor recuperável dos ativos financeiros da Companhia e de suas controladas e coligadas. m) Fornecedores e outras contas a pagar: As contas a pagar aos fornecedores e demais contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes. Elas são reconhecidas a valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo, amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente. As cauções são oriundas de retenções contratais de subempreiteiros, e são liquidadas ao término da vigência da carência contratual. n) Empréstimos e financiamentos: Os empréstimos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecido durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo qualificável em construção) ou na demonstração do resultado. Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. o) Imposto de renda e contribuição social: A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado. O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores. Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras. *Regime especial tributário do patrimônio de afetação ("RET"):* a Companhia optou pelo RET aplicável às construtoras e incorporadoras, de acordo com a Seção II no artigo 12 § 4º. O imposto é tributável pela alíquota de 1% sobre as receitas auferidas na prestação de serviços do Projeto Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei nº 10.931 de 2004. *Regime de lucro presumido:* aplicável às Companhias cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$78.000. Nesse contexto, as bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos imposto e contribuição. O imposto de renda e a contribuição social são calculados, para as Entidades sujeitas ao regime do lucro real, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, à alíquota regular de 15% acrescida de alíquota adicional de 10% para o imposto de renda e à alíquota de 9% para a contribuição social sobre o lucro. O Programa de Integração Social/Programa de Formação ao Patrimônio do Servidor Público - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS são calculados às alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente. A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando a realização de resultados positivos futuros. p) Passivos circulantes e não circulantes: Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. Os passivos são registrados tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. q) Instrumentos financeiros: *Reconhecimento inicial e mensuração:* Os principais ativos e passivos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, fornecedores e credores por imóveis compromissados. Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo mais os custos diretamente atribuíveis à sua compra ou emissão, exceto instrumentos financeiros classificados como a valor justo pelo resultado, para os quais os custos são registrados na demonstração do resultado para o exercício. *Mensuração do valor justo:* Os 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. r) Provisões: Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação.

3. NOVAS NORMAS E INTERPRETAÇÕES

3.1 Novas normas e interpretações ainda não adotadas: A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 06 (IFRS 16) - Arrendamento mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.
IAS 12/CPC 32 Tributos sobre o Lucro	IFRIC 23 - Incerteza sobre o tratamento de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

A Companhia pretende adotar as novas normas e/ou alterações na data de vigência requerida com base no método aplicável a cada pronunciamento podendo ser sua apresentação de forma retrospectiva ou prospectiva. Na avaliação preliminar da Companhia, se espera que as modificações aplicáveis a partir de 2019 não tenham impacto significativo em suas demonstrações financeiras.

3.2 Novas normas e interpretações adotadas em 2018: As seguintes normas, entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018 e foram adotadas pela administração, são elas:

Pronunciamento	Descrição	Conclusão da análise e impacto
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Devido as características dos ativos da Companhia, a administração concluiu que essa norma não gerou impacto nas respectivas demonstrações financeiras.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Considerando que não houve alteração na forma de reconhecimento de receitas (atualmente realizado pelo método POC), essa norma não gerou impacto quantitativo nas respectivas demonstrações financeiras.

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Caixa e bancos	9.014	8.182	11.088	8.086
Aplicações financeiras	186.480	167.399	203.586	168.484
Total	**195.494**	**175.581**	**214.674**	**176.570**

As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário e operações compromissadas de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 78,34% a 104% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem em média juros de 70% da taxa SELIC, mais a taxa referencial (TR) mensal.

4.2. Caixa restrito

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Contas correntes restritas (a)	53.933	36.377	54.114	36.475
Total	**53.933**	**36.377**	**54.114**	**36.475**

(a) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Companhia na data-base.

5. CONTAS A RECEBER

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Construção por empreitada	8.523	30.755	11.433	30.755
Total	**8.523**	**30.755**	**11.433**	**30.755**
Circulante	8.511	26.842	9.675	26.842
Não circulante	12	3.913	1.758	3.913

Segue abaixo a composição do *aging-list* do contas a receber em 2018 e 2017:

Período após a data do balanço	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
2018	–	26.842	–	26.842
2019	8.511	3.913	9.675	3.913
2020	12	–	1.758	–
Total	**8.523**	**30.755**	**11.433**	**30.755**

O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal nº 11.977 de 2009. A Companhia adotou os procedimentos descritos na Nota 2.e.ii para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção desses procedimentos, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas. A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa não foi necessária, considerando-se que é insignificante o percentual histórico e as perdas esperadas, sobre o saldo de contas a receber da Companhia, tendo em vista que esses créditos referem-se às incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas quando há a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possui um saldo de adiantamento de clientes no valor de R$51.242 (R$32.069 em 31 de dezembro de 2017) registrado no passivo circulante referente aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção.

6. ESTOQUES

	Controlada 2018	Controlada 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Terrenos	–	8.378	12.316	17.754
Imóveis em construção (i)	10.856	7.778	10.856	7.778
Gastos com desenvolvimento de projetos (ii)	15.518	8.329	15.518	8.329
Total	**26.374**	**24.485**	**38.690**	**33.861**
Circulante	22.254	20.869	34.570	25.277
Não circulante	4.120	3.616	4.120	8.584

(i) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento. (ii) Gastos com prospecção e captação de novos negócios e futuros projetos cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento. Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de estoques nas demonstrações financeiras consolidadas. O saldo dos encargos capitalizados na controladora, representou R$537 referentes a encargos de empréstimos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários - CCB. A Companhia efetuou análises de recuperabilidade e testes de avaliação ao valor líquido realizável em todas as rubricas dos estoques. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram identificados valores a serem provisionados.

7. PARTES RELACIONADAS

7.1. Mútuos com partes relacionadas - ativo

	Controlada 2018	Controlada 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Eduardo Robson Raineri De Almeida (i)	1.575	–	1.575	–
Victor Bassan De Almeida (i)	350	–	350	–
Fernando Bassan De Almeida (i)	175	–	175	–
Wilson de Almeida Júnior (i)	5.400	4.000	5.400	4.000
Total	**7.500**	**4.000**	**7.500**	**4.000**

(i) Contratos de mútuo firmados com os controladores, com vencimento em 2019.

7.2. Mútuos com partes relacionadas - passivo

	Controladora 2018	Controladora 2017
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	362	6.086
Residencial Quinta da Colina Empreed. Imob. SPE Ltda. (i)	–	14.242
Haus Marília - Empreend. Imob. SPE Ltda. (i)	–	4.902
Total	**362**	**25.230**

(i) Conta corrente de construção, sem vencimento e encargos.

7.3. Remuneração da administração: Os valores relativos à remuneração dos administradores estão apresentados na Nota 17 "Despesas gerais e administrativas".

7.4. Venda de participação: Em 20 de dezembro de 2017 a Empresa alienou 50% de participação das investidas Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. e Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda., para a parte relacionada E.W. Almeida Participações Ltda. o preço de venda foi de R$24.839, o qual foi liquidado através de distribuição de resultado aos sócios, não impactando nas demonstrações dos fluxos de caixa.

8. INVESTIMENTOS

	Controladora 2018	Controladora 2017
Investimentos	27.485	32.871
Ágio por mais-valia (i)	4.697	1.796
Total	**32.182**	**34.667**

(i) Ágio fundamentado pela mais-valia dos terrenos existentes nas controladas C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda., Residencial Quinta da Colina Empreendimento SPE Ltda. e Companhia Poá. No consolidado os saldos são reclassificados para a linha de estoques.

8.1. Movimentação dos investimentos em participações societárias

	2018	2017
Saldo inicial em 1º de janeiro	**34.667**	**30.084**
Adiantamento para futuro aumento de capital	(4.441)	29.765
Dividendos recebidos (i)	(34.607)	–
Venda de participação societária (Nota 7.4)	–	(24.839)
Aquisição de participação societária (Nota 8.2)	12.109	–
Ágio por mais valia (Nota 8.2)	3.717	–
Equivalência patrimonial	21.553	930
Baixas	–	(312)
Amortização do ágio	(816)	(961)
Saldo em 31 de dezembro	**32.182**	**34.667**

(i) O saldo de dividendos recebidos não impactou o fluxo de caixa, pois foi liquidado com o saldo de partes relacionadas.

8.2. Aquisição de participação acionária: Em 22 de outubro de 2018 a Companhia adquiriu 52.001.000 ações correspondentes a 100% de participação na Companhia Poá S.A. pelo valor de R$ 15.826, pertencentes anteriormente ao Poá Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia.

9. IMOBILIZADO

Descrição	% - Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido 31/12/2018	Imobilizado líquido 31/12/2017
Computadores e periféricos	20	1.714	(812)	902	641
Máquinas e equipamentos	10	1.129	(163)	966	747
Veículos	20	238	(52)	186	1.253
Móveis e utensílios	10	168	(57)	111	103
Aeronaves	10	10.060	(1.933)	8.127	–
Total		**13.309**	**(3.017)**	**10.292**	**2.744**

	2018	2017
Saldo anterior	**2.744**	**2.818**
(+) Adições	8.830	830
(–) Baixas líquidas	(42)	–
(–) Depreciação do exercício (i)	(1.240)	(904)
Saldo final	**10.292**	**2.744**

(i) Do total da depreciação, parte é realocada para os custos incorridos no grupo de estoques, sendo o total registrado nas despesas administrativas do exercício de R$ 1.171 (R$ 853 em 2017).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Leasing a pagar	5.090	216	5.090	216
Financiamento à Produção - CCB (i)	15.007	–	15.007	–
Total	**20.097**	**216**	**20.097**	**216**
Circulante	14.831	216	14.831	216
Não circulante	5.266	–	5.266	–

(i) Células de Crédito Bancário - CCB: referem-se à emissão de CCB contratada no montante de R$15.000, sujeita a juros remuneratórios de 100% do CDI, acrescidos da taxa de 2,65% ao ano, sendo os recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. A CCB tem vencimento em 21 de fevereiro de 2020.

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Saldo Inicial	**216**	**626**	**216**	**626**
Captações	27.848	–	27.848	–
Encargos financeiros provisionados	777	194	777	194
Pagamento principal	(7.974)	(447)	(7.994)	(447)
Pagamento de encargos financeiros	(770)	(157)	(770)	(157)
Saldo Final	**20.097**	**216**	**20.097**	**216**

11. FORNECEDORES

Os fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios e são classificados como passivos circulantes se os pagamentos forem devidos no período de até um ano, caso contrário são apresentados como passivo não circulante. Segue abaixo a composição do saldo de fornecedores para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Fornecedores a pagar	25.364	24.984	25.897	25.210
Cauções a pagar	17.203	13.570	17.203	13.570
Aluguéis a pagar	2	–	2	–
Total	**42.569**	**38.554**	**43.102**	**38.780**
Circulante	36.460	33.850	36.993	34.076
Não circulante	6.109	4.704	6.109	4.704

12. PROVISÃO PARA GARANTIA

A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra deficiências e correções na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente.

	Controladora/Consolidado 2018	Controladora/Consolidado 2017
Saldo inicial em 1º de janeiro	**7.846**	**7.793**
Constituição	5.515	4.069
Reversão	(26)	(538)
Consumo	(2.155)	(3.478)
Saldo em 31 de dezembro	**11.180**	**7.846**

As reversões das provisões são realizadas por completo, no momento em que prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e o compromisso entre a construtora e o promitente comprador.

13. PROVISÃO PARA DEMANDAS JUDICIAIS

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, em análise às demandas judiciais e administrativas e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com os processos em curso. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas possuíam o montante de R$3.553 (R$2.951 em 31 de dezembro de 2017) a título de depósito em juízo. A movimentação da provisão para demandas judiciais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é como segue:

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Saldo inicial em 1º de janeiro	**6.587**	**6.005**	**6.759**	**6.172**
Provisões	3.012	3.292	3.121	3.297
Reversões	(4.017)	(2.668)	(4.189)	(2.668)
Pagamentos	1.222	(42)	1.222	(42)
Saldo em 31 de dezembro	**6.804**	**6.587**	**6.913**	**6.759**

Além dos processos acima mencionados, existem outros processos de natureza cível e trabalhista em andamento que apresentam o montante de valor de causa atualizado em R$2.511 em 31 de dezembro de 2018 (R$4.627 em 31 de dezembro de 2017) para os quais, baseado na opinião dos assessores jurídicos da Companhia foram classificados como possíveis e em consonância com as práticas contábeis adotadas não foram registradas provisões para demandas judiciais. A redução observada no período refere-se a processos que no decorrer do exercício de 2018 foram encerrados devido a acordos realizados entre as partes.

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	136.552	74.362	136.552	74.588
Adições (i)	170.255	246.333	170.255	246.333
Exclusões (ii)	(207.879)	(283.936)	(207.879)	(283.936)
Base de Cálculo	**98.928**	**36.759**	**98.928**	**36.985**
(–) Compensação prejuízos e saldo de base negativa da CSLL - 30%	(22.854)	(11.028)	(22.854)	(11.028)
Base de cálculo	**76.074**	**25.731**	**76.074**	**25.957**
IRPJ (15%) e CSLL (9%)	17.758	6.176	17.758	6.176
Adicional IRPJ (10%)	7.583	2.548	7.583	2.548
Benefício fiscal - PAT (Programa de Alimentação ao Trabalhador)	(172)	(154)	(172)	(154)
Benefício fiscal - FDCA (Fundo Direito da Criança e Adolescente)	(114)	(27)	(114)	(27)
Benefício fiscal - Lei Rouanet	(457)	–	(457)	–
IRPJ e CSLL (34%) - Lucro presumido	–	–	992	201
RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16%	827	1.312	827	1.311
IRPJ e CSLL - Prejuízo fiscal (iii)	7.755	(7.755)	7.755	(7.755)
RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16% Diferido	1	43	1	43
Total do imposto de renda e contribuição social	**33.181**	**(2.143)**	**34.173**	**(2.344)**
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(24.599)	(9.855)	(25.591)	(10.056)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(8.582)	7.712	(8.582)	7.712

(i) Custo e despesa vinculado ao PMCMV RET 1%, dedução dos tributos sobre a venda RET 1%, despesas não dedutíveis, contingências, ágio, despesa com pós-obra, depreciação e juros sobre leasing e provisões não dedutíveis. (ii) Serviços prestados PMCMV, resultado equivalência patrimonial, reversão da provisão liquidação duvidosa, reversão de provisão e contraprestação leasing. (iii) A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, sobre os quais foram constituídos tributos diferidos ativos por haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social: O capital social da Companhia é de R$72.500 (R$39.543 em 31 de dezembro de 2017), composto por 72.500.000 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (39.543.248 quotas subscritas e devidamente integralizadas, com valor nominal de R$1,00 (um real) em 31 de dezembro de 2017). No decorrer do exercício de 2018 houve a distribuição de lucros para aumento do capital social no montante de R$32.957, mediante a emissão de 32.956.752 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, não impactando o caixa da Companhia.

Sócios	2018 Capital Social R$	2018 Nº Ações	2018 % Participação	2017 Capital Social R$	2017 Quotas	2017 % Participação
Eduardo Robson R. de Almeida	32.625	32.625.000	45	19.771	19.771.624	50
Wilson de Almeida Junior	29.000	29.000.000	40	19.772	19.771.624	50
Victor Bassan de Almeida	7.250	7.250.000	10	–	–	–
Fernando Bassan de Almeida	3.625	3.625.000	5	–	–	–
Total	**72.500**	**72.500.000**	**100**	**39.543**	**32.543.248**	**100**

De acordo com a Ata de reunião dos sócios, realizada em 1º de Maio de 2018, nos termos do artigo 152 da Lei das S/A foi aprovada a remuneração anual global da administração no valor de até R$ 4.000. A Companhia efetuou no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 distribuições de lucros aos sócios no montante de R$128.830 (R$21.033 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de abril de 2019 a Companhia aprovou dividendos adicionais no valor de R$ 48.797. A destinação do lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 é a seguinte:

	2018
Lucro líquido do exercício	114.487
Reserva legal 5%	(5.724)
	108.763
Dividendos propostos - 25%	27.191
Juros sobre o capital próprio	(9.449)
	17.742
Dividendos adicionais propostos (i)	48.797
Constituição reserva estatutária	32.775
	–

(i) Valor excedente registrado no patrimônio líquido como "Dividendos adicionais propostos", em virtude de ainda não ter sido aprovado pela assembleia geral ordinária. A Companhia manterá reserva de lucros estatutária denominada "Reserva Especial", que tem por fim reforçar o capital de giro da Companhia, a qual é formada por 70% (setenta por cento) do lucro líquido de cada exercício. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia constituiu reserva estatutária no montante de R$32.775. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Companhia efetuou pagamentos de juros sobre o capital próprio no montante de R$11.117 (R$ 14.944 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). Os saldos de juros sobre o capital próprio a pagar totalizaram o valor de R$ 556 em 31 de dezembro de 2018 (R$556 em 31 de dezembro de 2017), apresentados no passivo circulante.

16. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA E CUSTOS

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Receita operacional líquida				
Receita de prestação de serviços	775.129	567.875	775.129	567.875
Receita de venda de imóveis	–	–	32.936	4.817
Impostos sobre vendas e serviços	(23.720)	(13.180)	(25.011)	(13.397)
Total	**751.409**	**554.695**	**783.054**	**559.295**
Custos das vendas e dos serviços				
Custo dos serviços prestados	(549.225)	(390.032)	(549.225)	(390.032)
Custo financeiro apropriado	(59)	–	(59)	–
Custo dos imóveis vendidos	–	–	(8.475)	(1.807)
Custos manutenção/garantia	(5.506)	(3.531)	(5.506)	(3.531)
Amortização de ágio	–	–	(816)	(961)
Total	**(554.790)**	**(393.563)**	**(564.081)**	**(396.331)**

17. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Despesas gerais	(7.013)	(5.351)	(7.034)	(5.386)
Despesas com serviços de terceiros	(10.784)	(7.530)	(10.794)	(7.570)
Despesas com pessoal	(23.992)	(28.109)	(23.992)	(28.109)
Prêmios e bônus	(2.189)	(4.315)	(2.189)	(4.315)
Remuneração dos Administradores	(3.705)	(3.823)	(3.705)	(3.823)
Viagens e estadias	(2.104)	(1.714)	(2.104)	(1.714)
Aluguéis de imóveis/condomínio	(1.059)	(906)	(1.059)	(906)
Despesas depreciação	(1.171)	(853)	(1.171)	(853)
Despesas não dedutíveis	(774)	(541)	(774)	(541)
Total	**(52.791)**	**(53.142)**	**(52.822)**	**(53.217)**

18. DESPESAS COM VENDAS

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Publicidade e propaganda	(3.701)	(5.006)	(3.895)	(5.006)
Despesas comerciais (i)	(13.153)	(6.801)	(13.768)	(6.801)
Serviços incidentes sobre vendas	(10.152)	(18.292)	(10.153)	(18.292)
Total	**(27.006)**	**(30.099)**	**(27.816)**	**(30.099)**

(i) O aumento das despesas comerciais ocorreu devido a entrega de empreendimentos em 2018.

19. OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Venda de ativo imobilizado	1.747	10	1.753	10
Provisão para demandas judiciais	–	(624)	–	(629)
Provisão para perdas adiantamento a fornecedores	(203)	–	(203)	–
Reversão para demandas judiciais	1.005	–	1.068	–
Reversão de perdas	25	135	25	135
Amortização de ágio	(816)	(961)	–	–
Perdas na realização de ativos	(972)	(845)	(972)	(2.530)
Outras reversões	65	–	(107)	–
Total	**851**	**(2.285)**	**1.564**	**(3.014)**

20. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Receitas financeiras				
Juros ativos	238	226	295	231
Rendimentos financeiros	12.275	12.285	12.388	12.432
	12.513	**12.511**	**12.683**	**12.663**
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(2.194)	(2.422)	(2.200)	(2.428)
Descontos concedidos	(10)	(11)	(10)	(11)
Juros	(432)	(140)	(432)	(141)
	(2.636)	(2.573)	(2.642)	(2.580)
Total	**9.877**	**9.938**	**10.041**	**10.083**

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas *versus* as vigentes no mercado. Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa", detalhados na Nota Explicativa nº 4, mensurados pelo custo amortizado, aproximam-se de seu respectivo valor de mercado. Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos. A Administração da Companhia adota uma política conservadora no gerenciamento dos seus riscos. Essa política materializa-se pela adoção de procedimentos que envolvem todas as suas áreas críticas, garantindo que as condições do negócio estejam livres de risco real. i) Risco de juros: Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. A Companhia possui uma operação de "swap" de fluxo de caixa com valor agregado de R$15.000 com posição passiva pré-fixada a taxa 6,5% e posição ativa pré-fixada a taxa de 6,5% podendo aumentar de acordo com o valor do dólar, conforme estabelecido em contrato com a instituição financeira, não havendo portanto, risco de perda para a Companhia, visto que a taxa mínima das posições ativa e passiva possuem o mesmo indexador. ii) Risco de crédito: A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos para diversificação de riscos de crédito. A Companhia considera que não está exposta a risco de perdas com os promitentes, uma vez que os contratos de financiamento são assinados diretamente entre os adquirentes das unidades e a instituição financeira. iii) Risco operacional: É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia. O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade. A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à alta administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas: · Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; • Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações; • Cumprimento com exigências regulatórias e legais; • Documentação de controles e procedimentos; • Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados; • Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas; • Desenvolvimento de planos de contingência; • Treinamento e desenvolvimento profissional; • Padrões éticos e comerciais; • Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz; • Identificação e valorização dos instrumentos financeiros. iv) Risco de liquidez: O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de gestão financeira, a fim de 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 riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas. a) *Análise de sensibilidade:* A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, sendo que apenas as aplicações financeiras e os empréstimos sofrem as variações de taxa de juros (CDI). Através da sensibilidade deste indexador, cujo cenário provável foi de 6,50%, chegou-se aos cenários de queda de 50% com um decréscimo de (R$7.027) e aumento de 50% com acréscimo de R$21.082.

MEMBROS DA DIRETORIA

Wilson Amaral – Diretor Presidente
Victor Bassan de Almeida – Diretor Vice-Presidente
Guilherme Lopes Avila – Diretor Financeiro
Marcio Tadeu S. Fernandez – Diretor Comercial
Alex Sandro de O. Ramos – Diretor de Projetos
José Stucki Junior – Diretor de Obras

CONTADOR

Robson Martins de Miranda
CRC 1SP 220344/O-8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. ("Companhia"), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

• Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

• Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

• Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

• Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de abril de 2019

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6
Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC-1SP209240/O-7

EY Building a better working world