GRUPO PACAEMBU

Demonstrações Contábeis Consolidadas 2016

PACAEMBU EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA. | CNPJ 96.298.013/0001-68

O ano de 2016 consolidou a assertividade da nossa estratégia com foco exclusivo em projetos da Faixa 2 do MCMV. Em um período marcado pelo conturbado cenário político-econômico e um ambiente difícil para o mercado imobiliário brasileiro, nossas escolhas se mostraram corretas.

Desde 2013 ancoramos nosso modelo de negócios nos seguintes princípios:

- Construções padronizadas com curtos ciclos de produção, permitindo a redução dos custos indiretos nos canteiros e grande giro dos nossos ativos;
- Casas térreas como produto principal. Produto que tem ampla preferência do nosso público-alvo nas regiões em que atuamos;
- Foco no Estado de São Paulo, permitindo ampla sinergia entre nossos projetos;
- Vendas rápidas através de uma força de vendas especializada, permitindo VSOs anuais superiores a 90%;
- 100% das vendas repassadas imediatamente para as instituições financeiras, garantindo a eficácia do nosso programa "Distrato Zero";
- Estrutura corporativa enxuta, especializada e preparada para o crescimento.

Nos últimos anos intensificamos o volume de novos projetos, moldamos um modelo de estrutura corporativa enxuta e consistente com nossa estratégia de crescimento, e adotamos ações de vendas e marketing com o objetivo de garantir alta velocidade de vendas, permitindo melhorar nossas performances operacionais e financeiras como confirmam os resultados obtidos em 2016, com destaque para geração de caixa operacional líquida de R$111.3 milhões.

Ao longo da nossa história atuando no estado de São Paulo, realizamos o sonho da casa própria para mais de 45 mil famílias em 38 cidades. Continuamos reforçando nosso Landbank e aproveitando as oportunidades potenciais desta região, ao mesmo tempo em que preparamos nossa empresa para, disciplinadamente, replicar o nosso modelo de negócios em regiões adjacentes.

Acreditamos oferecer produtos adequados aos nossos clientes alvo – famílias que se enquadrem no MCMV Faixa 2. Pretendemos continuar operando fortemente neste segmento, no Estado de São Paulo e, no futuro, em outras regiões que hoje já se encontram em prospecção.

Em paralelo, mantemos nosso pessoal focado no estudo de produtos alternativos, que poderão ampliar nossa oferta junto a um mercado alvo que faz parte de nossa expertise.

Não temos dúvidas quanto aos fundamentos do nosso negócio e acreditamos estar preparados para continuar crescendo de forma disciplinada e sustentável. Trabalhamos com a premissa de que os programas de financiamento ao setor continuarão sendo disponibilizados e, baseados nesta premissa, estruturamos o nosso programa de lançamentos com o objetivo de atingir o nível de 20 mil unidades anuais até 2020.

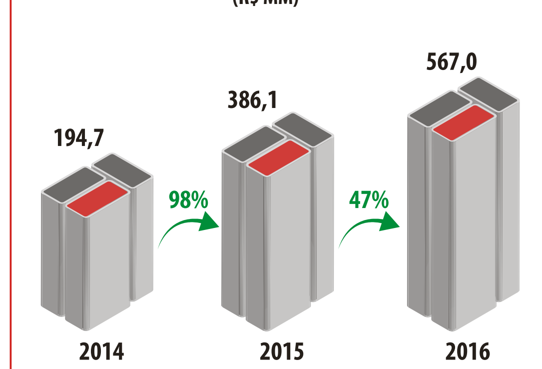
Lançamos em março de 2017 o maior projeto já desenvolvido pela companhia, com aproximadamente 7 mil unidades térreas, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. Esta é uma das iniciativas que confirmam nossa crença no futuro da nossa empresa e do nosso país.

Nossos programas de sustentabilidade e a responsabilidade ambiental, que já tinham grande importância, passaram a ganhar ainda mais destaque na estratégia do Grupo. Em 2016 implantamos, com enorme sucesso, dois projetos pilotos de geração de energia fotovoltaica em residências do Programa Minha Casa, Minha Vida - Faixa 2. Além disto contribuímos com o plantio de mais de 180 mil mudas de árvores ao longo dos últimos 3 anos e pretendemos plantar mais 90 mil até o final de 2017.

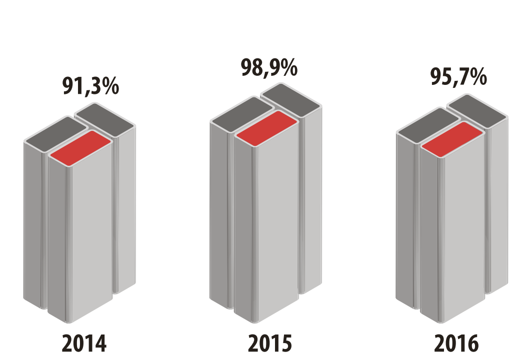
Agradecemos aos nossos clientes e parceiros, comerciais e financeiros, que através do seu suporte e confiança nos tem permitido o desenvolvimento de uma empresa comprometida com o crescimento disciplinado, sustentável e, antes de tudo, ético. Agradecemos principalmente ao nosso time de profissionais,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

Eduardo Robson Raineri de Almeida - Presidente

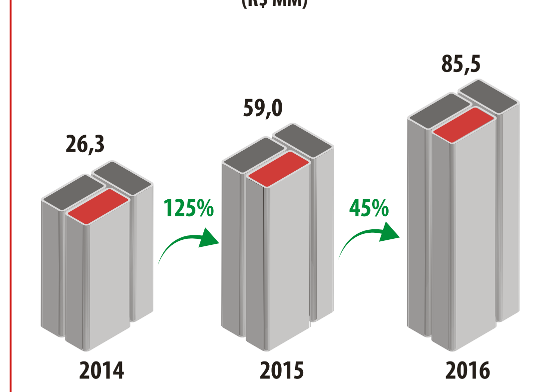
Receita Bruta
(R$ MM)



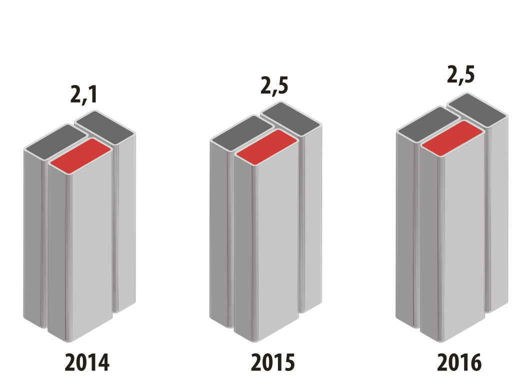
VSO
(%)



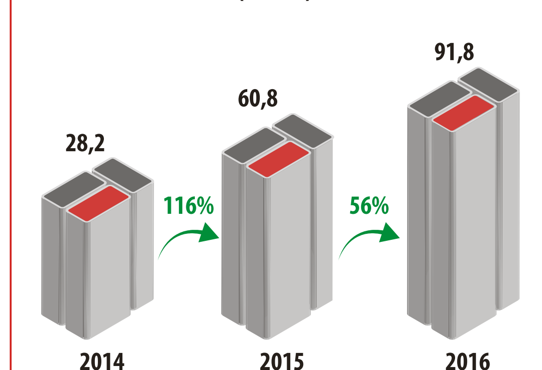
EBITDA
(R$ MM)



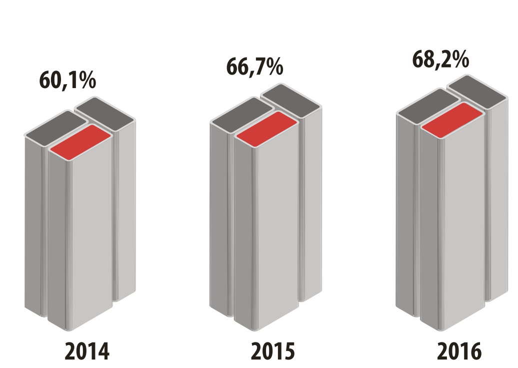
Giro dos Ativos



Lucro Líquido
(R$ MM)



ROE
(%)



Prêmios 2016

1ª lugar na Classificação "Construção Imobiliária - Capital Fechado"

4º lugar no setor de "Empreendimentos Imobiliários" e 13º lugar entre os "20 maiores crescimentos em Receita Líquida"

1ª colocação na Variação de Receita no ranking geral formado pelas 500 maiores empresas de construção do país.

5ª colocação entre as 100 maiores construtoras do Brasil

BALANÇOS PATRIMONIAIS
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

em milhares de reais

Ativo	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	143.528	105.150	150.486	105.590
Contas a receber	4	5.565	11.106	5.565	11.145
Estoques	5	40.221	31.353	48.923	40.418
Créditos diversos		9.801	4.309	10.649	5.606
Tributos a recuperar		3.685	539	3.991	803
Total do ativo circulante		202.800	152.457	219.614	163.562
Não circulante					
Depósitos judiciais		1.565	412	1.565	412
Outros ativos		4.000	–	4.131	130
Partes relacionadas	6.1	23.506	23.745	23.506	17.732
Investimentos	7	30.084	9.770	–	7
Imobilizado	8	2.818	3.151	2.818	3.151
Intangível		–	63	–	63
Total do ativo não circulante		61.973	37.141	32.020	21.495
Total do ativo		264.773	189.598	251.634	185.057

Passivo e Patrimônio Líquido	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	410	6.388	410	6.388
Fornecedores	9	27.642	23.915	27.642	23.991
Obrigações trabalhistas		10.769	3.140	10.769	3.140
Obrigações tributárias		2.316	1.880	2.526	3.197
Partes relacionadas	6.2	–	6.086	–	–
Adiantamento de Clientes		27.204	13.266	27.204	13.266
Juros sobre o capital próprio		6.485	–	6.485	–
Outras contas a pagar		5.209	304	5.209	199
Total do Passivo Circulante		80.035	54.979	80.245	50.181
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	10	216	6.582	216	6.582
Tributos diferidos		71	41	71	41
Provisão para garantia	11	7.793	5.897	7.793	5.897
Provisão para contingências	12	6.005	5.949	6.172	5.952
Partes relacionadas	6.2	15.100	–	–	–
Outros passivos		2.698	203	3.955	203
Total do Passivo Não Circulante		31.883	18.672	18.207	18.675
Patrimônio líquido					
Capital social	15.1	39.408	24.630	39.408	24.630
Reserva de lucros		113.312	91.182	113.312	91.182
AFAC	15.2	135	135	135	135
Total do patrimônio Líquido atribuível aos controladores		152.855	115.947	152.855	115.947
Participação de não controladores		–	–	327	254
Total do patrimônio líquido		152.855	115.947	153.182	116.201
Total do passivo e patrimônio líquido		264.773	189.598	251.634	185.057

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

em milhares de reais

	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Receita líquida	16	536.423	320.755	556.288	376.190
(–) Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados	17	(403.374)	(254.995)	(413.354)	(290.564)
(=) Resultado bruto		133.049	65.760	142.934	85.626
(+/–) Despesas e receitas					
Despesas administrativas e gerais	18	(55.235)	(26.248)	(56.050)	(28.050)
Despesas tributárias		(1.835)	(908)	(2.898)	(1.187)
Outras receitas (despesas)	19	(2.452)	(1.506)	(407)	1.379
Resultado de equivalência patrimonial	7.1	9.749	19.913	(49)	(21)
(=) Resultado antes do resultado financeiro		(49.773)	(8.749)	(59.404)	(27.879)
Resultado financeiro		11.031	4.605	11.708	5.797
Juros sobre o capital próprio		(7.629)	–	(7.629)	–
(=) Resultado antes das provisões tributárias		86.678	61.616	87.609	63.544
(–) Provisão para imposto de renda e contribuição social - correntes	13	(2.577)	(2.419)	(3.366)	(2.745)
(–) Provisão para imposto de renda e contribuição social - diferidos	14	(31)	75	(31)	47
(=) Lucro líquido do exercício		84.070	59.272	84.212	60.846
Reversão de Juros sobre o capital próprio		7.629	–	7.629	–
(=) Lucro líquido do exercício ajustado		91.699	59.272	91.841	60.846
(=) Lucro atribuível a proprietários da controladora		91.699	59.272	91.699	59.272
(=) Lucro atribuível a participações de não controladores		–	–	142	1.574

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

em milhares de reais

	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Lucro líquido do exercício	91.699	59.272	91.841	60.846
Outros componentes do resultado abrangente	–	–	–	–
Total do resultado abrangente do exercício	91.699	59.272	91.841	60.846
Lucro atribuível a proprietários da controladora	91.699	59.272	91.699	59.272
Lucro atribuível a participações de não controladores	–	–	142	1.574

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

em milhares de reais

	Notas	Capital social subscrito	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de Dezembro de 2014		20.800	39.391	60.191	3.826	64.017	2.177	66.194
Aumento de capital social	15.1	3.830	–	3.830	(3.830)	–	22	22
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.2	–	–	–	139	139	–	139
Distribuição de lucros	–	–	(7.481)	(7.481)	–	(7.481)	(3.359)	(10.840)
Lucro líquido do exercício	–	–	59.272	59.272	–	59.272	1.575	60.847
Movimentação de não controladores nas entidades não controladas	–	–	–	–	–	–	(160)	(160)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		24.630	91.182	115.812	135	115.947	255	116.202
Aumento do capital social	15.1	14.778	–	14.778	–	14.778	–	14.778
Distribuição de lucros	–	–	(61.939)	(61.939)	–	(61.939)	(441)	(62.380)
Juros sobre capital próprio	–	–	(7.629)	(7.629)	–	(7.629)	–	(7.629)
Lucro líquido do exercício	–	–	91.698	91.698	–	91.698	142	91.840
Movimentação de não controladores nas entidades não controladas	–	–	–	–	–	–	371	371
Saldos em 31 de dezembro de 2016		39.408	113.312	152.720	135	152.855	327	153.182

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

em milhares de reais

	Notas	Controladora 2016	Controladora 2015	Consolidado 2016	Consolidado 2015
Das atividades operacionais					
Resultado antes das provisões tributárias		86.678	61.616	87.609	63.544
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais					
Provisão para garantia		1.896	2.546	1.896	2.126
Depreciação e amortização		917	131	917	131
Provisão para contingências		56	300	221	259
Amortização do ágio		2.385	3.165	2.385	3.165
Resultado de equivalência patrimonial	7.1	(9.749)	(19.913)	49	(21)
Provisão para devedores duvidosos		–	1.435	–	1.435
Baixa de imobilizado		18	–	18	–
Baixa de intangível		63	–	63	–
Reversão de juros sobre capital próprio		7.629	–	7.629	–
Ajustes das disponibilidades consumidas ou utilizadas		89.893	49.280	100.787	70.639
Decréscimo/(acréscimo) em ativos					
Contas a receber		5.540	(9.045)	5.580	(5.465)
Estoques		(8.868)	(12.120)	(10.163)	(5.137)
Créditos diversos		(5.492)	291	(5.043)	(463)
Tributos a recuperar		(3.145)	(415)	(3.188)	(3.111)
Depósitos judiciais		(1.153)	205	(1.153)	205
Outros ativos		(4.000)	1.071	(4.000)	(86)
(Decréscimo)/acréscimo em passivos					
Fornecedores		3.726	15.249	3.651	10.961
Obrigações trabalhistas		7.629	1.338	7.629	3.544
Obrigações tributárias		(3.317)	(431)	(5.476)	1.135
Débitos com terceiros		–	(6.700)	–	(6.700)
Adiantamento de clientes		13.938	13.180	13.938	12.087
Outras contas a pagar		4.905	285	5.010	148
Tributos diferidos		30	(173)	30	257
Outros passivos		2.495	(248)	3.751	(248)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais		102.181	51.767	111.353	77.766
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Acréscimo do imobilizado		(602)	(1.948)	(602)	(1.948)
Acréscimo do intangível		–	(63)	–	(63)
Investimentos		(12.949)	34.921	8	(6)
Partes relacionadas		238	(7.313)	(5.775)	(16.205)
Caixa líquido gerado/(aplicado) nas atividades de investimento		(13.313)	25.597	(6.369)	(18.222)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com terceiros					
Aumento do capital social	15.1	14.778	3.830	14.778	3.830
Adiantamento para futuro aumento de capital		–	(3.691)	–	(3.691)
Captação/(Amortização) de empréstimos e financiamentos		(12.344)	905	(12.344)	905
Distribuição de lucros		(61.939)	(7.481)	(62.380)	(10.840)
Partes relacionadas		9.015	701	–	701
Participação de não controladores		–	–	(142)	(1.574)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(50.490)	(5.736)	(60.088)	(10.669)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		38.378	71.628	44.896	48.875
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício	3	105.150	33.522	105.590	56.715
No final do exercício	3	143.528	105.150	150.486	105.590
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa		38.378	71.628	44.896	48.875

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

em milhares de reais

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Sociedade"), CNPJ/MF sob o nº 96.298.013/0001-68 com sede no município de Bauru, Estado de São Paulo, 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. A Sociedade 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 CONTÁBEIS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Declaração de conformidade: As demonstrações contábeis da controladora e consolidadas são elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). As demonstrações contábeis são elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. A Sociedade adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e órgãos reguladores que estão em vigor em 31/12/2016. A Administração da Sociedade aprovou a emissão dessas demonstrações contábeis em 20 de março de 2017. **Práticas Contábeis:** As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações contábeis da controladora e consolidadas são as seguintes: **Consolidação:** As demonstrações contábeis consolidadas incluem as demonstrações contábeis da Sociedade e de entidades controladas diretamente ou indiretamente através de suas controladas. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Sociedade tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. As controladas são integralmente consolidadas, a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir. Em 31 de dezembro de 2016, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a consolidação integral, não incluindo os empreendimentos controlados em conjunto, os quais, são contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2). Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas pela Sociedade são eliminadas integralmente nas demonstrações contábeis consolidadas. Nas demonstrações contábeis da controladora as informações contábeis das controladas e dos empreendimentos controlados em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As práticas contábeis são aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas e controladas em conjunto incluídas nas demonstrações contábeis e o exercício social dessas empresas coincide com o da Sociedade. **Controladas:** O controle é obtido quando a Sociedade tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Razão social	Tipo de Consolidação	% - Participação 2016	% - Participação 2015
Haus Marília Emp. Imobiliários SPE Ltda.	Integral	99,00	99,00
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Integral	99,00	98,39
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	Integral	99,94	99,00
Maria Serantes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Integral	–	60,40
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	Integral	99,37	99,00
SCP - Residencial Nova Catanduva I	Integral	90,00	90,00
SCP - Residencial Vida Nova Catanduva	Integral	90,00	90,00
Residencial Quinta da Colina Empreend. Imob. SPE Ltda.	Integral	99,00	–

Controladas em conjunto: A Sociedade mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto. A Sociedade apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Razão social	Tipo de Consolidação	% - Participação 2016	% - Participação 2015
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	Não consolidada	50,00	50,00
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	Não consolidada	50,00	50,00

Moeda Funcional e Moeda de Apresentação: Os itens incluídos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Sociedade e suas controladas atuam ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional identificada e, também, a sua moeda de apresentação. **Apuração e apropriação do resultado:** A receita é reconhecida pelo método POC, que consiste na apuração do percentual do custo incorrido sobre o custo orçado total e aplicação desse percentual sobre o valor atualizado do contrato de construção. Os custos são apropriados ao resultado quando incorridos. Em contratos em que a Sociedade figura como incorporadora as receitas são reconhecidas pelo mesmo método POC somente para as unidades vendidas. O custo dessas unidades é reconhecido ao resultado quando incorridos. A receita da venda de terrenos é reconhecida pelo valor justo quando os riscos e deveres são transferidos ao cliente. Essas receitas são apresentadas líquidas de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios. **Caixa e Equivalentes de Caixa:** 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 Sociedade 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. **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 as 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. O contas a receber de clientes são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **Estoques:** Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os gastos acumulados com o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, proporcionalmente às unidades habitacionais em estoque, não excedendo ao seu valor líquido de realização. Os estoques de materiais para construção são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois, o menor. Os estoques são avaliados quanto ao seu valor recuperável nas datas de balanço. Em caso de perda por desvalorização, esta é imediatamente reconhecida no resultado. **Demais ativos:** Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias incorridas. **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** A Sociedade classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. Os ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se foi adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. **Investimentos:** Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Sociedade no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. **Imobilizado:** Os ativos imobilizados são registrados ao custo de aquisição, construção ou formação e são deduzidos da depreciação acumulada e, quando aplicável, pelas perdas de redução ao valor recuperável acumulado. Incluem ainda quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e em condição necessária para que estes estejam em condição de operar da forma pretendida pela Administração, além dos custos de desmontagem e de restauração do local onde estes ativos estão localizados e custos de empréstimos sobre ativos qualificáveis. A depreciação é calculada pelo método linear levando em consideração a vida útil estimada dos bens. O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado: (i) por ocasião de sua alienação; ou (ii) quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros coma 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. **Avaliação do Valor Recuperável de Ativos Não Financeiros ("Impairment"):** Os ativos não financeiros, exceto estoques, são revisados anualmente pela Administração, para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (Impairment), o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa à qual o ativo tenha sido alocado) será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo (ou de uma Unidade Geradora de Caixa), menos as despesas de venda, e o valor em uso. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída uma provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Para fins de avaliação de perda, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente Unidades Geradoras de Caixa (UGC). Os ativos não financeiros que tenham sofrido redução, com exceção do ágio, são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por Impairment na data do balanço. Não há indicadores de perdas decorrentes de redução de valor recuperável dos ativos durante os exercícios de findos em 31 de dezembro de 2016. **Julgamentos, Estimativas e Premissas Contábeis Significativas:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas são elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações contábeis são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, estimativas do valor em uso dos terrenos, análise do risco de crédito para determinação da provisão para crédito de liquidação duvidosa, assim como a análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações contábeis devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente, estas estimativas e suas premissas, sendo imateriais as incertezas estimativas à data do referido balanço. As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil do ativo imobilizado, custo orçado das obras e provisão para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas. **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. **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 Sociedade e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço. **Provisão para garantia:** 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. **Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes:** A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R$ 240 mil reais no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência. As inclusões ao lucro contábil de despesas temporariamente não dedutíveis ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, além dos prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social, geram créditos ou débitos tributários diferidos. As antecipações ou valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização. A Sociedade optou pelo RET (regime especial de tributação) aplicável às construtoras e incorporadoras, de acordo com a Seção II no Art. 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. O regime do lucro presumido, aplicável às sociedades controladas cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R$ 78 milhões de reais. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a 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 impostos e contribuição. **Imposto de Renda e Contribuição Social - Diferido:** O imposto de renda e contribuição social diferidos, são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada exercício entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações contábeis combinadas e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo saldo de prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são geralmente reconhecidos sobre as diferenças temporárias tributáveis e os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a Sociedade apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que estas diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. **Benefícios a empregados:** Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Sociedade incluem, em adição à remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social (INSS), férias, 13° salário). Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Sociedade tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos. **Adiantamento de clientes:** Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na "Apuração e apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis", são controlados no passivo "Adiantamento de clientes". **Demais práticas contábeis: Sociedade em Conta de Participação (SCP):** As operações envolvendo SCP são apresentadas de forma consolidada com as operações da Sociedade. As aquisições contraídas com os sócios participantes são apresentadas no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de desembolso da Sociedade, na rubrica de partes relacionadas. **Obrigações Trabalhistas e Tributárias:** As obrigações trabalhistas são representadas por valores a pagar a colaboradores decorrentes de salários, benefícios e os respectivos encargos devidos pela Sociedade. O referido grupo contempla também os valores das férias vencidas proporcionais e seus encargos incorridos até a data do balanço, apropriados mediante constituição da provisão. As obrigações tributárias são representadas por valores de tributos e contribuições devidos pela Sociedade, sendo que os valores em atraso encontram-se corrigidos monetariamente e acrescidos de multa de mora, quando aplicável. **Ativos e Passivos Contingentes e Obrigações Legais:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. 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; e (iii) obrigações legais são registradas como exigíveis, independente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a empresa questionou a inconstitucionalidade de tributos. A Sociedade reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. 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 alteração 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. **Provisões Diversas e Outros Passivos (Circulante e Não Circulantes):** As provisões são reconhecidas quando: (i) existe uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, com o uso de uma taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais do mercado para o valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira. **Pronunciamentos emitidos, mas que não estão em vigor:** Os pronunciamentos e interpretações que foram emitidos pelo IASB, mas que não estavam em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis da Sociedade estão identificadas, a seguir: IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos financeiros - aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2018; IFRS 16 - Arrendamentos (ainda não emitido pelo CPC) - aborda os critérios de reconhecimento e mensuração de contratos de arrendamento mercantil pelos arrendatários, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2019; IFRS 15/CPC 47 - Receita de Contrato com Cliente - contemplam, de forma mais estruturada, a mensuração e o reconhecimento da receita, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2018 e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita. Não há outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Sociedade.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Caixa	27	23	27	23
Bancos contas movimento	16.310	5.231	17.693	5.237
Aplicações financeiras	127.191	99.896	132.766	100.330
Total	143.528	105.150	150.486	105.590

As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário com vencimentos de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 99% a 101% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem juros de 0,50% mais a taxa referencial (TR) mensal.

4. CONTAS A RECEBER

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Construção por empreitada	5.565	11.106	5.565	11.145
Total	5.565	11.106	5.565	11.145

O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal 11.977 de 2009. A Sociedade adotou os procedimentos descritos na nota de "Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis" 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 nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa foi considerada desnecessária, considerando-se que é insignificante o percentual de perdas histórico, sobre o saldo de contas a receber da Sociedade, tendo em vista que esses créditos se referem a incorporações em construção, cuja concessão das correspondentes escrituras ocorre apenas quando a liquidação e/ou negociação dos créditos dos clientes.

5. ESTOQUES

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Terrenos	20.412	18.208	29.114	27.273
Imóveis em construção	8.265	7.437	8.265	7.437
Gastos de desenvolvimento de projetos	11.544	5.708	11.544	5.708
Total	40.221	31.353	48.923	40.418

Representado por terrenos destinados à venda e/ou a futuras incorporações e pelos 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.

6. PARTES RELACIONADAS

6.1. Partes relacionadas - Ativo

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. **(i)**	22.760	17.620	22.760	17.620
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda. **(i)**	746	112	746	112
Maria Serantes - Empreend. Imob. SPE Ltda. **(i)**	–	1.207	–	–
Haus Marília - Empreend. Imob. SPE Ltda. **(i)**	–	3.932	–	–
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda. **(i)**	–	383	–	–
C.M. Aparecidinha Emp. Imob. Ltda. **(i)**	–	491	–	–
Total	23.506	23.745	23.506	17.732
Circulante	–	–	–	–
Não circulante	23.506	23.745	23.506	17.732

6.2. Partes relacionadas - Passivo

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. **(i)**	6.086	6.086	–	–
Residencial Quinta da Colina Empreed. Imob. SPE Ltda. **(i)**	8.247	–	–	–
Haus Marília - Empreend. Imob. SPE Ltda. **(i)**	767	–	–	–
Total	15.100	6.086	–	–
Circulante	–	6.086	–	–
Não circulante	15.100	–	–	–

(i) Refere-se à conta corrente de construção, sem vencimento e encargos.

7. INVESTIMENTOS

7.1. Detalhes dos investimentos da controladora

Descrição	% - Participação 31/12/2016	% - Participação 31/12/2015	Patrimônio Líquido 31/12/2016	Patrimônio Líquido 31/12/2015	Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício 31/12/2016	Lucro líquido/(Prejuízo) do exercício 31/12/2015	Investimento 31/12/2016	Investimento 31/12/2015	Equivalência Patrimonial 31/12/2016	Equivalência Patrimonial 31/12/2015
Haus Marília Empr. Imob. SPE Ltda.	99	99	5.254	(105)	5.359	(4)	5.202	(104)	5.306	(3)
C.M. Aparecidinha Emp. Imobiliários Ltda.	99	98,39	6.244	5.243	(661)	4.623	6.215	5.159	(606)	4.548
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	99,94	99	1.999	237	(448)	(8)	1.997	235	(447)	(7)
Maria Serantes Empreend. Imob. SPE Ltda.	–	60,4	–	303	–	(744)	–	183	133	(449)
Embrás Empr. e Construções Ltda.	99,37	99	1.654	2.232	(1.148)	(342)	1.644	2.210	(1.577)	(339)
SCP - Residencial Nova Catanduva I	90	90	151	151	–	9.872	136	136	–	8.883
SCP - Residencial Vida Nova Catanduva	90	90	109	110	–	8.112	98	98	–	7.300
Res. Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	99	–	12.242	–	7.142	–	12.035	–	6.990	–
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	50	50	(48)	15	(64)	(4)	(24)	7	(32)	(1)
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	50	50	(67)	(32)	(35)	(39)	(34)	(16)	(18)	(19)
Provisão para perdas com investimento **(i)**	–	–	–	–	–	–	58	120	–	–
Ágio fundamentado na mais valia do terreno **(ii)**	–	–	–	–	–	–	2.757	1.742	–	–
Total	–	–	27.538	8.154	10.145	21.466	30.084	9.770	9.749	19.913

(i) Valores reclassificados para o passivo circulante devido ao saldo do investimento estar negativo.
(ii) Ágio fundamentado pela mais-valia dos terrenos existentes nas sociedades adquirida "C.M. Aparecidinha Emp. Imobiliários Ltda." e Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.

7.2. Movimentação dos investimentos da controladora

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial	9.770	38.751
Aumento de capital	9.927	–
Equivalência patrimonial	9.749	19.913
Distribuição de lucros	–	(45.372)
Baixas	(315)	–
Ágio e outros	953	(3.522)
Saldo final	30.084	9.770

7.3. Detalhes dos investimentos

Descrição	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício
Haus Marília Emp. Imobiliários SPE Ltda.	5.295	41	5.254	5.359
C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.500	1.257	6.244	(661)
Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda.	1.999	–	1.999	(448)
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda.	1.822	168	1.654	(1.148)
SCP - Residencial Nova Catanduva I	151	–	151	–
SCP - Vida Nova Catanduva	109	–	109	–
Residencial Quinta da Colina Emp. Imob. SPE Ltda.	12.410	168	12.242	7.142
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	45.455	45.522	(67)	(35)
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	1.484	1.532	(48)	(64)
Total	76.225	48.688	27.538	10.145

7.4. Movimentação dos investimentos consolidado

Descrição	31/12/2015	Adições	Equivalência patrimonial	31/12/2016
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda.	7	–	(32)	(25)
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda.	(16)	–	(17)	(33)
Provisão para perdas com investimento **(i)**	16	42	–	58
Total	7	42	(49)	–

(i) Valores reclassificados para o passivo circulante devido ao saldo do investimento estar negativo.

8. IMOBILIZADO LÍQUIDO

Descrição	% - Taxa anual de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido 31/12/2016	Imobilizado líquido 31/12/2015
Computadores e periféricos	20	956	401	555	316
Máquinas e equipamentos	10	244	27	217	111
Veículos	20	3.711	1.803	1.908	2.579
Móveis e utensílios	10	162	24	138	145
Total		5.073	2.255	2.818	3.151

Movimentação do imobilizado

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
Saldo anterior	3.151	1.203
(+) Adições	602	3.956
(–) Baixas	*(18)*	*(1.517)*
(–) Depreciação do exercício	*(917)*	*(491)*
Saldo final	2.818	3.151

A Administração da Sociedade não identificou indicadores de perda de substância econômica do valor recuperável de seus ativos imobilizados.

9. FORNECEDORES

Os fornecedores e as cauções de terceiros 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.

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos correspondem a financiamentos para aquisição de dois terrenos e leasing financeiro para compra de ativo imobilizado, sendo assim demonstrados:

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Siscoob - Financiamento para aquisição de terreno **(i)**	–	12.000	–	12.000
Bradesco - Leasing para aquisição de ativos	626	970	626	970
Saldo final	626	12.970	626	12.970
Circulante	410	6.388	410	6.388
Não circulante	216	6.582	216	6.582

(i) Em 24 de novembro de 2014, a Sociedade e a Cooperativa de Crédito dos Produtos Rurais e Empresários do Interior Paulista firmaram a operação de Cédula de Crédito Bancário, o qual objetivou a aquisição de dois terrenos com a área total de 2.830.257 m², ambos localizados em Ribeirão Preto, para desenvolvimento de futuros empreendimentos. Os encargos incidentes sobre o financiamento apresentavam taxa de juros 0,50% ao mês, (e 6,1678% ao ano), indexados pelo CDI (certificado de depósito bancário), e sua amortização ocorreu em duas parcelas. Em garantia do pagamento da dívida, a Sociedade alienou um imóvel rural denominado Fazenda Porto Feliz, localizada no município de Taubaté, Estado de São Paulo. Ambas as parcelas foram realizadas durante o exercício de 2016.

11. PROVISÃO PARA GARANTIA

A Sociedade e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a R$ 600 (seiscentos reais) por residência construída. Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Sociedade, revisadas anualmente.

12. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, em análise das demandas judiciais e administrativas pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. Em 31/12/2016 a Sociedade possui o montante de R$ 1.564.636 (um milhão, quinhentos e sessenta e quatro mil e seiscentos e trinta e seis reais) (R$ 411.760 quatrocentos e onze mil, setecentos e sessenta reais, em 2015) a título de depósito em juízo.

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Provisão para contingências	6.005	5.949	6.172	5.952

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, as movimentações na provisão para contingências estão destacadas a seguir:

Controladora - Descrição	Processos cíveis e tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro 2015	209	5.740	5.949
Adições	21	35	56
Saldo em 31 de dezembro 2016	230	5.775	6.005

Consolidado - Descrição	Processos cíveis e tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro 2015	209	5.740	5.952
Adições	188	35	220
Saldo em 31 de dezembro 2016	397	5.775	6.172

Riscos possíveis (não contabilizados): 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$ 6.606.215 (seis milhões, seiscentos e seis mil e duzentos e quinze reais) (R$ 14.570.488 catorze milhões, quinhentos e setenta mil e quatrocentos e oitenta e oito reais, em 2015) para os quais, baseado na opinião dos assessores jurídicos da Sociedade 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 3 (três) processos cujo montante atualizado era de R$ 5.639.873 (cinco milhões, seiscentos e trinta e nove mil e oitocentos e setenta e três reais, em 31 de dezembro de 2015 e que no decorrer do exercício de 2016 foram encerrados devido acordo realizado entre as partes.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - CORRENTE

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	84.075	61.616	84.075	62.999
Adições	473.931	287.333	473.931	287.333
Exclusões	(557.972)	(345.175)	(557.972)	(346.558)
Base de Cálculo	34	3.774	34	3.774
(–) Compensação prejuízos e saldo de base negativa da CSLL - 30%	*(10)*	*(1.132)*	*(10)*	*(1.132)*
Base de cálculo	24	2.642	24	2.642
Imposto de Renda (15%) e Contribuição Social (9%)	6	634	6	634
Adicional IR (10%) - Dedução da base de R$ 240.000	–	240	–	240
Benefício fiscal - PAT (Programa de Alimentação ao Trabalhador)	–	–	–	–
Imposto de renda e contribuição social	6	874	6	874
Imposto de Renda e Contribuição Social -(34%) - Lucro presumido	–	–	789	326
Imposto unificado RET 1% - IRPJ 0,31% - CSLL 0,16%	2.571	1.545	2.571	1.545
Total	2.577	2.419	3.366	2.745

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL - DIFERIDO

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Imposto unificado RET 1% - IRPJ - 0,31%	(20)	57	(20)	36
Imposto unificado RET 1% - CSLL - 0,16%	(11)	18	(11)	11
Total	(31)	75	(31)	47

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

15.1. Capital social: O capital social da Sociedade é de R$ 39.407.962 (trinta e nove milhões, quatrocentos e sete mil e novecentos e sessenta e dois reais), (R$ 24.630.000 vinte e quatro milhões, seiscentos e trinta mil reais, em 2015), composto por 39.407.962 (trinta e nove milhões, quatrocentas e sete mil e novecentas e sessenta e duas) quotas subscritas e devidamente integralizadas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real).

No decorrer do exercício de 2016 houve aumento do capital social no montante de R$ 14.977.962 (catorze milhões, novecentos e setenta e sete mil e novecentos e sessenta e dois reais), oriundos de aporte em moeda corrente realizado pelo sócio Wilson de Almeida Júnior.

Abaixo o novo quadro societário:

Sócios	R$ - Capital Social	R$ - Quotas	% Participação
Eduardo Robson Raineri de Almeida	19.704	1,00	50
Wilson de Almeida Junior	19.704	1,00	50
Total	39.408	1,00	100

15.2. Adiantamento para futuro aumento de capital

Sócios	R$
Eduardo Robson Raineri de Almeida	135

Valores aportados pelos sócios, referentes a adiantamento para futuro aumento capital, que possuem destinação líquida e certa para incorporação ao capital social.

16. RECEITA LÍQUIDA

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Receita de prestação de serviços	546.496	329.106	546.496	379.679
Receita de venda de imóveis	–	–	20.571	6.472
(–) Deduções da receita	(10.073)	(8.351)	(10.779)	(9.961)
Total	536.423	320.755	556.288	376.190

17. CUSTOS DAS PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS E VENDAS DE IMÓVEIS

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Custo das unidades vendidas e serviços prestados	(403.374)	(254.995)	(413.354)	(290.564)
Total	(403.374)	(254.995)	(413.354)	(290.564)

18. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E GERAIS

Descrição	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Despesas gerais	(12.201)	(4.143)	(12.238)	(4.765)
Despesas comerciais/marketing	(10.569)	(5.507)	(10.569)	(5.506)
Despesas com serviços de terceiros	(10.021)	(4.007)	(10.631)	(5.176)
Despesas com pessoal	(21.900)	(10.947)	(21.900)	(10.959)
Despesas não dedutíveis	(544)	(1.644)	(712)	(1.644)
Total	(55.235)	(26.248)	(56.050)	(28.050)

19. OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)

Outras receitas	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Reversão de provisões	916	175	919	175
Outras receitas	7	1.750	7	1.470
Ganho de capital	12	–	12	–
Ganho na alienação societária	148	–	148	–
Total	1.083	1.925	1.086	1.645

Outras despesas	Controladora 31/12/2016	Controladora 31/12/2015	Consolidado 31/12/2016	Consolidado 31/12/2015
Amortização do Ágio **(i)**	(2.385)	(3.165)	–	–
Perdas na realização de ativos	(1.150)	(266)	(1.493)	(266)
Total	(3.535)	(3.431)	(1.493)	(266)
Total	(2.452)	(1.506)	(407)	1.379

(i) Realização do Ágio oriundo da mais valia de terrenos na aquisição da empresa C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Residencial Quinta da Colina Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. O reconhecimento do Ágio ao resultado se dá pela realização do terreno. O valor da amortização do ágio é reclassificado, no consolidado, para a rubrica de custo das unidades vendidas.

20. SEGUROS

A Sociedade adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficiente para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. A Sociedade para operacionalizar suas atividades, contrata três modalidades de seguros, como seguem abaixo: **a) Seguro de risco de engenharia:** Esse seguro tem como característica, garantir a segurança em uma obra, cobrindo inclusive possíveis danos causados a terceiros; esse tipo de seguro garante total cobertura havendo riscos inerentes à construção, inclusive incêndio, erro de execução, sabotagens, roubo ou furto qualificado, entre outros riscos; **b) Seguro garantia do construtor:** Esse seguro tem como característica, garantir a conclusão do empreendimento habitacional financiado ou arrendado, firmado pelo "contrato principal" entre a Caixa Econômica Federal e o construtor, por meio da retomada da obra sinistrada, durante a vigência do seguro; **c) Seguro multirrisco:** Essa modalidade de seguro, somente é contratada quando as obras contratadas pela empresa, já atingiram 95% (noventa e cinco por cento) de execução, e a vigência dos seguros de risco de engenharia e garantia do construtor, estão para encerrar. Nesse tipo de situação, ao invés de solicitar um endosso para esses seguros, a Caixa Econômica Federal, exige a contratação do seguro multirrisco, assim sendo, esse seguro serve como substituição aos demais, tendo as mesmas garantias e coberturas pelo período de vigência. A vigência dos seguros, sempre é a data limite de entrega da obra, condição exigida pela Caixa Econômica Federal, em caso de atraso na entrega da mesma, deve-se ser prorrogada a validade do seguro, mediante Termo Aditivo. As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações contábeis, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

MEMBROS DA DIRETORIA

Eduardo Robson Raineri de Almeida	Wilson de Almeida Jr.	Victor Bassan de Almeida	Lucio Bormann	Alex Ramos	José Stucki Júnior
Presidente	Vice-Presidente	Diretor Financeiro	Diretor Administrativo e Comercial	Diretor de Planejamento e Projetos	Diretor de Obras

CONTADOR

Eduardo Buzam Júnior
Contador - CRC 1SP 243887/O-3

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Quotistas
Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. ("Sociedade"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, dos resultados abrangentes, 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 contábeis". Somos independentes em relação à Sociedade, 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.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança da Sociedade são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam 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 contábeis.

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 contábeis, 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 Sociedade.
- 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 Sociedade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 Sociedade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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, 24 de março de 2017

ECOVIS PEMOM Auditoria & Consultoria

Pemom Auditores Independentes SS.
CRC 2SP-031.056/O-2

Henrique Silva Premoli
Contador CRC-1SP-250.993/O-6