

Cipasa  
Desenvolvimento  
Urbano S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos administradores e acionistas da  
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**  
*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 dos auditores 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.

## Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras, que indica que a Companhia e suas controladas incorreram prejuízo de R\$ 299.822 mil durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, conforme balanço patrimonial nessa data, o passivo circulante da Companhia e suas controladas excedeu o total do ativo em R\$ 34.256 mil. Conforme apresentado na Nota 1, esses eventos ou condições, juntamente com outros assuntos descritos na Nota 1, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Ênfase

Conforme descrito nas nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com cliente, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Operações Descontinuadas e Mantidos para Venda - Empreendimentos colocados à venda

Veja a Nota 10 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Conforme descrito na nota explicativa 10, a Administração da Companhia optou pela alienação de 47 empreendimentos que não estavam em linha com o direcionamento estratégico da Companhia, o que resultou na apresentação destas operações como operações descontinuadas e dos ativos e passivos relacionados como ativos mantidos para venda nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro	Avaliamos as evidências existentes e documentações suportes para o adequado atendimento dos critérios de reconhecimento como ativos mantidos para venda e para a apresentação e divulgação das operações descontinuadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

de 2019. Além disso, a Companhia realizou, em 31 de dezembro de 2019, a avaliação da recuperabilidade de tais ativos e a mensuração pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda conforme CPC 31 – Ativo não circulante mantido para venda e operação descontinuada.

Em adição, conforme divulgado na nota explicativa 30, a venda foi concretizada em 5 de maio de 2020.

A classificação de tais ativos como mantidos para venda requer julgamento para avaliação sobre se os critérios estabelecidos na CPC 31 foram atendidos. Adicionalmente, a determinação do valor recuperável e a mensuração pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda conforme CPC 31 de tais ativos envolve julgamentos significativos. Por essas razões esse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria.

Avaliamos o critério utilizado na determinação do valor recuperável e na mensuração dos ativos mantidos para venda, o qual baseou-se no valor da venda firmado em contrato com terceiros na data da transação.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que apresentação e mensuração das operações descontinuadas e mantidos para venda, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, tomadas em conjunto.

#### Responsabilidades da administração 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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.

#### Responsabilidades dos auditores 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 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 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.
- Concluimos 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de outubro de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Giuseppe Masi  
Contador CRC 1SP176273/O-7

**Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018**

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018		2019	2018	2019	2018
<b>Ativo</b>					<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>					<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	656	3.021	683	14.979	Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	-	55.163	-	108.835
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	-	5.277	-	5.107	Fornecedores	1.150	1.831	1.173	8.632
Contas a receber (Nota 6)	36	10.993	51	52.767	Contas a pagar	-	3.013	-	13.990
Créditos a receber (Nota 7)	-	1.311	-	4.419	Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	-	-	9.725
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	-	734	-	116.727	Obrigações trabalhistas e tributárias	1.423	2.374	1.492	2.542
Impostos a recuperar	78	1.073	863	11.979	Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 15)	-	964	-	8.315
Consórcios (Nota 9)	-	1.385	-	1.435	Adiantamentos de clientes (Nota 16)	-	395	119	9.654
Dividendos a receber (Nota 12.3)	-	63.573	-	-	Parceiros em empreendimentos (Nota 11)	-	-	-	32.898
Ativos de operações descontinuadas e mantidos para venda (Nota 10)	143.383	-	600.185	-	Dividendos a pagar (Nota 17.2)	-	21.189	-	51.862
Demais ativos	630	9.207	645	10.121	Provisões (Nota 17)	-	3.237	-	7.885
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>144.783</b>	<b>96.574</b>	<b>602.427</b>	<b>217.535</b>	Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 12.3)	33.767	8.171	33.710	8.000
					Outras contas a pagar	-	-	4	-
					Passivos referidos a ativos de operações descontinuadas e mantidos para venda (Nota 10)	143.383	-	600.185	-
<b>Não circulante</b>					<b>Total do passivo circulante</b>	<b>179.723</b>	<b>96.337</b>	<b>636.683</b>	<b>262.338</b>
Títulos e valores mobiliários (Nota 5)	-	8.399	-	7.640					
Contas a receber (Nota 6)	-	19.861	-	485.875	<b>Não circulante</b>				
Créditos a receber (Nota 7)	-	2.486	-	7.584	Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	3.658	162.107	3.658	299.406
Imóveis destinados à venda (Nota 8)	4.051	18.794	7.513	274.156	Parceiros em empreendimentos (Nota 11)	-	-	-	144.794
Contas a receber com partes relacionadas (Nota 12.3)	21	23.862	-	4.664	Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	-	-	17.176
Demais ativos	236	1.228	349	1.502	Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 15)	-	1.129	-	51.620
Investimentos (Nota 12.1 e 12.1.1)	3.863	302.057	-	30.732	Adiantamento de clientes (Nota 16)	-	-	-	855
Imobilizado	581	883	581	1.026	Provisões (Nota 17)	-	36.973	-	54.421
Intangível	703	1.136	703	1.182	Contas a pagar com partes relacionadas (Nota 12.3)	-	15.538	-	13.696
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>9.455</b>	<b>378.706</b>	<b>9.146</b>	<b>814.361</b>	Outras contas a pagar	-	27.484	375	27.757
					<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>3.658</b>	<b>243.231</b>	<b>4.033</b>	<b>609.726</b>
					<b>Total do passivo</b>	<b>183.381</b>	<b>339.568</b>	<b>640.716</b>	<b>872.064</b>
					Patrimônio líquido				
					Capital social (Nota 18.1)	551.010	438.002	551.010	438.002
					<b>Prejuízo Acumulado (Nota 18.2)</b>	(580.153)	(302.290)	(580.153)	(302.290)
					<b>Total do patrimônio líquido atribuído aos acionista controladores</b>	<b>(29.143)</b>	<b>135.712</b>	<b>(29.143)</b>	<b>135.712</b>
					<b>Participação dos não controladores</b>	-	-	-	24.120
					<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>(29.143)</b>	<b>135.712</b>	<b>(29.143)</b>	<b>159.832</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>154.238</b>	<b>475.280</b>	<b>611.573</b>	<b>1.031.896</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>154.238</b>	<b>475.280</b>	<b>611.573</b>	<b>1.031.896</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita líquida, líquida dos lotes vendidos (Nota 19)	-	3.018	-	73.930
Custo dos lotes vendidos (Nota 20(a))	-	(2.365)	-	(61.536)
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>-</b>	<b>653</b>	<b>-</b>	<b>12.394</b>
(Despesas) receitas				
Comerciais (Nota 20(b))	-	-	-	(1.980)
Gerais e administrativas (Nota 20(b))	(18.423)	(23.439)	(18.423)	(48.740)
Equivalência patrimonial (Nota 12.1)	-	(32.243)	-	(3.118)
<b>Outras receitas/(despesas) operacionais, líquidas (Nota 22)</b>	<b>-</b>	<b>(39.252)</b>	<b>-</b>	<b>(50.269)</b>
<b>Prejuízo antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>(18.423)</b>	<b>(94.281)</b>	<b>(18.423)</b>	<b>(91.713)</b>
Despesas financeiras (Nota 23(b))	(832)	(59.631)	(832)	(103.789)
Receitas financeiras (Nota 23(a))	-	10.313	-	61.957
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<b>(832)</b>	<b>(49.318)</b>	<b>(832)</b>	<b>(41.832)</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(19.255)	(143.599)	(19.255)	(133.545)
<b>Imposto de renda e contribuição social (Nota 24(a))</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.031)</b>
Tota de imposto de renda e contribuição social	-	-	-	<b>(8.031)</b>
Resultado Líquido das Operações Continuadas	(19.255)	(143.599)	(19.255)	(141.576)
Resultado Líquido das Operações Descontinuadas (Nota 10)	(279.797)	-	(280.567)	-
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(299.052)</b>	<b>(143.599)</b>	<b>(299.822)</b>	<b>(141.576)</b>
Atribuível aos				
Acionistas controladores	-	-	(299.052)	(143.599)
Acionistas não controladores	-	-	(770)	2.023

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2019	2018	2019	2018
<b>Prejuízo do exercício</b>	<u>(299.052)</u>	<u>(143.599)</u>	<u>(299.822)</u>	<u>(141.576)</u>
<b>exercício, líquido dos efeitos</b>	<u><u>(299.052)</u></u>	<u><u>(143.599)</u></u>	<u><u>(299.822)</u></u>	<u><u>(141.576)</u></u>
Atribuível aos				
Acionistas controladores	-	-	(299.052)	(143.599)
Acionistas não controladores	-	-	(770)	2.023

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora			Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Prejuízos acumulados	Total		
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>433.551</b>	<b>(104.391)</b>	<b>329.160</b>	<b>29.103</b>	<b>358.264</b>
Adoção inicial do IFRS 9 e 15	-	(54.300)	(54.300)	(7.006)	(61.306)
Subscrição e integralização de capital (Nota 18.1)	4.451	-	4.451	-	4.451
(Prejuízo) do exercício	-	(143.599)	(143.599)	2.023	(141.576)
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>438.002</b>	<b>(302.290)</b>	<b>135.712</b>	<b>24.120</b>	<b>159.832</b>
Subscrição e integralização de capital (Nota 18.1)	113.008	-	113.008	(23.350)	89.658
(Prejuízo) do exercício	-	(299.052)	(299.052)	(770)	(299.822)
Reversão dos dividendos a pagar	-	21.189	21.189	-	21.189
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>551.010</b>	<b>(580.153)</b>	<b>(29.143)</b>	<b>-</b>	<b>(29.143)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

## Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Das atividades operacionais				
<b>Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(19.255)</b>	<b>(143.599)</b>	<b>(19.255)</b>	<b>(133.544)</b>
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	-	32.243	-	3.118
Depreciações e amortizações	-	1.086	-	1.145
Encargos financeiros sobre financiamentos	-	51.714	-	99.701
Efeitos do resultado	(51.100)		(51.100)	
Provisões	(34.140)	36.711	7.651	50.313
Minoritários	-	-	25.308	-
Ajuste a valor presente - AVP	-	-	-	5.751
Provisão de distratos e devedores	-	(4.106)	-	(29.582)
Diferido (PIS e COFINS)	(280)	-	(19.326)	-
<b>Variações nos ativos e passivos</b>				
Contas a receber e créditos a receber	7.256	14.871	144.290	97.942
Imóveis destinados à venda	4.211	(5.052)	68.589	(29.124)
Consórcios	841	(85)	576	466
Impostos a recuperar	994	1.314	10.686	(7.777)
Contas a receber de partes relacionadas (Ativo)	4.404	(6.770)	(4.274)	(33)
Contas a pagar entre partes relacionadas (Passivo)	35.852	(7.976)	27.534	6.104
Demais ativos	(580)	6.077	(20.663)	5.541
Fornecedores	(169)	522	(88)	1.012
Contas a pagar	35.583	(2.247)	37.702	5.378
Obrigações trabalhistas e tributárias	(654)	50	(1.879)	3.998
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(17.200)	(1.243)
Parceiros em empreendimentos	-	-	(48.655)	(24.778)
Dividendos ativos/passivos	63.573	(1.039)	(30.673)	554
Adiantamento de clientes	(80)	110	(1.545)	(2.798)
Demais passivos	(27.485)	27.342	2.492	27.540
Operações descontinuadas	(4.640)	-	122.707	-
Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	<b>14.332</b>	<b>1.165</b>	<b>232.876</b>	<b>79.683</b>
Juros de empréstimos pagos	-	(32.124)	-	(55.173)
Dividendos recebidos	-	15.226	-	1.372
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(8.031)
<b>Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais</b>	<b>14.332</b>	<b>(15.733)</b>	<b>232.876</b>	<b>17.851</b>
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(3.662)	(4.784)	(558)	8.412
Baixa de investimentos -	13.870		(15.680)	13.230
Aporte nas investidas		30.396	-	-
Imobilizado e intangível	733	(107)	713	175
Operações descontinuadas	72.966	-	59.928	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>83.907</b>	<b>25.505</b>	<b>44.403</b>	<b>21.817</b>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Amortização de empréstimos				
Principal	(143.626)	(114.338)	(215.599)	(164.002)
Ingressos de empréstimos		97.906		118.869
Aumento de capital	113.008	4.452	113.008	4.452
Caixa cedido op. Descontinuada	1.660		6.349	
Operações descontinuadas	(69.986)	-	(188.984)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(98.944)</b>	<b>(11.980)</b>	<b>(285.226)</b>	<b>(40.681)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(705)</b>	<b>(2.209)</b>	<b>(7.947)</b>	<b>(1.014)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
No início do exercício	3.021	5.230	14.979	15.993
caixa e equivalente de caixa no final do exercício referente a operação descontinuada	(1.660)		(6.349)	
No final do exercício	656	3.021	683	14.979
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(705)</b>	<b>(2.209)</b>	<b>(7.947)</b>	<b>(1.014)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

*(Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

A Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma companhia de capital fechado com sede Rua Joaquim Floriano, 466 - Bloco C - 8º andar na cidade de São Paulo, SP, controlada pela REC Cipasa S.A., que por sua vez é controlada pelo Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações ("FIP III"). O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura ao mesmo efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividades preponderantes a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios abertos e/ ou fechados e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela Companhia e suas controladas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades controladas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

#### **Plano da Administração**

A Companhia e suas controladas incorreram no prejuízo consolidado de R\$ 299.052 durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, montante apurado após do reconhecimento do resultado de operações descontinuadas (Nota 10).

A Companhia, suportada pelos acionistas, vem analisando alternativas de exploração e funding para os projetos nos quais detém participações. Com o cenário agravado pela crise global de saúde "Pandemia" vivenciado em 2020, a Companhia optou por uma série de ações com vistas a manter a continuidade dos negócios:

- Redução da alavancagem: entre dezembro de 2018 e dezembro de 2019 a Companhia, com o suporte de seus acionistas, promoveu a redução do seu endividamento em R\$ 273, uma redução de 47% no período.
- Projetos alienados: em 05 de maio de 2020, a Administração em conjunto com seus acionistas, cumpriu as condições precedentes da venda de projetos realizada em 09 de dezembro de 2019, desta forma concluiu definitivamente a venda de 47 projetos (Nota 10) e de determinados ativos e passivos da Companhia, para um grupo de investidores. A operação foi executada com a venda das sociedades detentoras dos projetos para os novos investidores.

- Projetos remanescentes: a Administração está analisando alternativas para os projetos remanescentes, de forma a identificar alternativas viáveis, o que pode envolver o desfazimento de determinadas parcerias, ou ainda, a alienação para outros investidores.

- Aporte financeiro: em 13 de novembro de 2019 o Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações aportou capital no montante de R\$ 107.558 (Nota 18.1) para quitação da debênture G5 no mesmo montante (Nota 13).

- Diversos aportes: ao longo de 2019, aportes no montante de R\$ 30.000 para fazer frente às despesas diversas da Companhia. Até agosto de 2020, os acionistas aportaram R\$ 927.000 para fazer frente às necessidades da Companhia.

Em complemento às ações listadas acima, a Companhia implementou uma redução relevante de sua estrutura administrativa, o que implicou em diminuição substancial, conforme indicado no orçamento previsto para os meses, de seus gastos gerais e administrativos.

E, ainda, a Companhia está em fase de negociação avançada com credores para a postergação dos vencimentos de suas obrigações de curto prazo, diminuindo, de forma relevante, sua necessidade de recursos para o horizonte de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia apresentou um CCL negativo de R\$ 34.940 (Consolidado – CCL negativo de R\$ 34.256).

## **2 Políticas contábeis e base de elaboração**

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17.

As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em função do previsto na instrução da CVM 476 artigo 17. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no pressuposto da continuidade operacional da companhia. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas pelo menos anualmente.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações em moeda estrangeira.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as informações relevantes das demonstrações financeiras da Cipasa e de suas controladas diretas e indiretas.

Em 2019, a Companhia optou por colocar à venda ao custo de R\$ 1,00 (um real) empreendimentos considerados não viáveis no plano de negócios da Companhia aprovado para o ano de 2020, aplicando nestes casos o conceito de operações descontinuadas (nota 10).

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram autorizadas pela Diretoria para emissão em 30 de outubro de 2020.

## **2.1 Base de consolidação**

### **a. Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações entre a Companhia e as controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

As controladas são contabilizadas nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial (Nota 12). Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Os exercícios sociais das controladas, incluídas na consolidação, e controladas em conjunto são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

**b. *Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora***

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

**c. *Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Controladora***

A Controladora e suas controladas participam de consórcios em diversos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que, os negócios em conjunto tratam-se de operações de *joint operations*, sendo feita sua consolidação dos ativos e passivos pelos respectivos percentuais de participação nos negócios em conjunto.

**2.2 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários são classificadas na categoria “Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado” e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, apurados pelo critério “pro-rata temporis”, que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

**2.3 Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia torna-se parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas para cada tipo de classificação de ativos e passivos financeiros:

### **2.3.1 Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado:**

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

### **2.3.2 Ativos financeiros registrados ao custo amortizado:**

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

### **2.3.3 Passivos financeiros ao custo amortizado**

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, fornecedores, credores por aquisição de imóveis, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

## **2.4 Contas a receber**

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos loteamentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor das contas a receber. Quando o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão para Distratos.



Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

## **2.5 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**

A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) é mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizados redutores do passivo, uma vez que a Companhia tem a intenção de liquidar o ativo (cotas subordinadas) e o passivo (CRI) simultaneamente no mesmo montante e valor.

## **2.6 Imóveis destinados à venda**

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

Os terrenos adquiridos ou custos de projetos para futuro lançamento estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

A classificação entre circulante e não circulante de projetos futuros, é realizada pela administração, com base na expectativa do prazo de lançamento dos futuros empreendimentos imobiliários e expectativa de venda para os lotes em construção e concluídos. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

## **2.7 Ativos intangíveis**

Representado, principalmente por gastos com aquisição de software.

As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

## **2.8 Imobilizado**

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, estando substancialmente representado por equipamentos de informática, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

Considerando que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e, se apropriado, ajustada ao final de cada exercício.

Os gastos com estande de vendas são ativados e a depreciação reconhecida durante o período em que são mantidos os estandes para comercialização de unidades, normalmente em um ano.

## **2.9 Impairment de ativos não financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, 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 *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não haviam indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

## **2.10 Contas a pagar aos fornecedores, por aquisição de imóveis e parceiros em empreendimentos**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários.

## **2.11 Custos com empréstimos e financiamentos**

### **(i) Capitalização de encargos financeiros**

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

**(ii) Custos de transação**

A Companhia em 31 de dezembro de 2018 reconheceu em suas demonstrações financeiras em rubrica específica redutora do passivo de empréstimos, os custos com taxas relacionadas com a captação de recursos financeiros utilizados no financiamento do ativo qualificável, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 08 - Custos de Transação Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Os custos são apropriados ao resultado do exercício com influência do prazo do instrumento contratado.

**2.12 Ajuste a valor presente - de ativos e passivos**

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando as mesmas são identificadas se aprestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e são descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

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

**2.13 Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm 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 incluído 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, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

**2.14 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações.

Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$78.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.17(a)).

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

## **2.15 Classificação circulante e não circulante**

A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

Se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

## **2.16 Benefícios a empregados**

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, à medida que são incorridos.

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

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa referentes à provisão de participação nos resultados do exercício. A Administração utiliza como base de cálculo dessa provisão o lucro líquido atribuível aos seus acionistas associado a uma métrica de atingimento de metas operacionais e objetivos específicos, os quais são estabelecidos e aprovados no início de cada exercício.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego, bem como plano de remuneração baseado em ações.

## **2.17 Reconhecimento da receita**

### ***a. Receita dos lotes vendidos***

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades dos empreendimentos urbanísticos no curso normal das atividades da Companhia e controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

São observados os procedimentos estabelecidos na transferência do controle do bem ou serviço prometido ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Com a entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15) - Receita de contratos, aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passa a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, seja essa transferência observada em um momento específico do tempo (*at a point in time*), seja essa transferência observada ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Desta forma, a Companhia manteve o reconhecimento da receita de contratos ao longo do tempo - *POC - Percentual of Completion* (“*over time*”), com isso, não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

Embora a Companhia não seja uma Companhia aberta, ou seja não possui suas ações negociadas na Bolsa, a Companhia optou em seguir as as Normas expedidas pela CVM em sua integridade.

O Custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável)

O correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.

É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.

A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor do contas a receber, considerando os juros apropriados pro rata temporis, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão 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. Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que os mesmos tenham cláusula de irrevogabilidade e irretroatividade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

Após a finalização do empreendimento, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira, usando o método da taxa efetiva de juros, e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

**b. Receita de serviços**

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos.

**c. Receita financeira**

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

### **3 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia e suas controladas fazem estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas a seguir:

#### **a. Reconhecimento de receita**

A Companhia e suas controladas usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar significativamente o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do lucro líquido do exercício.

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. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

#### **b. Reconhecimento de receita - Responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem**

Conforme mencionado na Nota 2.17(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia e suas controladas. A Administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo o Ministério Público já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas. A Administração da Companhia e suas controladas vêm acompanhando a evolução desse assunto, para determinar eventuais impactos que possam vir a ocorrer em suas operações futuras e conseqüentes reflexos nas demonstrações financeiras.

#### **c. Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos**

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

As premissas para cálculo da Provisão para distratos, consideram a inadimplência dos contratos de venda, a fim de identificar incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade.

A provisão de créditos de liquidação duvidosa considera taxas baseadas no histórico de inadimplência, aplicadas às perdas incorridas e esperadas.

**d. Estimativa do valor justo**

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes, estoques e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros correspondem a Certificados de Depósitos Bancários e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado. Para os imóveis destinados à venda e contas a receber, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**e. Operação descontinuada**

Uma operação descontinuada é um componente de um negócio da Companhia que compreende operações e fluxos de caixa que podem ser claramente distintos do resto da Companhia e que:

- representa uma importante linha de negócios separada ou área geográfica de operações;
- é parte de um plano individual coordenado para venda de uma importante linha de negócios separada ou área geográfica de operações; ou
- é uma controlada adquirida exclusivamente com o objetivo de revenda.

A classificação como uma operação descontinuada ocorre mediante a alienação, ou quando a operação atende aos critérios para ser classificada como mantida para venda, se isso ocorrer antes.

Quando uma operação é classificada como uma operação descontinuada, as demonstrações do resultado e do resultado abrangente comparativas são reapresentadas como se a operação tivesse sido descontinuada desde o início do período comparativo.

**f. Ativos mantidos para venda**

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda ou distribuição são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Qualquer perda por redução ao valor recuperável sobre um grupo de ativos mantidos para venda é inicialmente alocada ao ágio, e, então, para os ativos e passivos remanescentes em uma base pro rata, exceto pelo fato de que nenhuma perda deve ser alocada aos estoques, ativos financeiros, ativos fiscais diferidos, ativos de benefícios a empregado, propriedade para investimento e ativos biológicos, os quais continuam a ser mensurados conforme as outras políticas contábeis da Companhia. As



perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda ou para distribuição e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

Uma vez classificados como mantidos para venda, ativos intangíveis e imobilizado não são mais amortizados ou depreciados, e qualquer investimento mensurado pelo método da equivalência patrimonial não é mais sujeito à aplicação do método.

**g. Parceiros em empreendimentos e adiantamento de clientes (permuta)**

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, estas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde à parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

**h. Provisão para demandas judiciais**

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimentos passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

**i. Provisão para futura manutenções de projetos**

A companhia e suas controladas, mantém provisão com base em históricos, de desembolsos passados com custos incorridos em reparos e mão de obras em projetos concluídos. Essa provisão é revisada, anualmente para avaliar e levar em conta alterações nas circunstâncias.

**j. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas**

***ICPC 22/IFRIC 23 – Incertezas sobre tratamento de tributos sobre o lucro***

A interpretação ICPC 22 é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração do CPC 32 quando há incertezas sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação.

Quando há incerteza sobre tratamentos de tributos sobre o lucro, esta Interpretação trata:

- se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias

Em caso positivo, a entidade deve determinar sua posição fiscal e contábil em linha com o tratamento fiscal utilizado ou a ser utilizado nas suas declarações de imposto de renda.

Em caso negativo, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição fiscal e contábil.

A Administração da Companhia em sua avaliação não identificou impactos significativos decorrentes da adoção dessa interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação.

***CPC 06 (R2) Operações de Arrendamento Mercantil***

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. A Companhia avaliou e não houve nenhum impacto significativo, uma vez que a Companhia não possui contratos de locação.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e bancos	656	2.681	672	8.647
Aplicação (Auto Mais)	-	340	11	6.332
	<b>656</b>	<b>3.021</b>	<b>683</b>	<b>14.979</b>

## 5 Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Operações vinculadas (i)	-	2.272	-	2.272
Fundo de liquidez (ii)	-	11.404	-	10.475
	<b>-</b>	<b>13.676</b>	<b>-</b>	<b>12.747</b>
Circulante	-	<b>5.277</b>	-	<b>5.107</b>
Não circulante	-	<b>8.399</b>	-	<b>7.640</b>

- (i) O recurso classificado como “operações vinculadas” refere-se às liberações de empréstimo pelo sistema de Plano de Negócios, tendo os empreendimentos como alvo. Os recursos liberados ficam bloqueados na conta de aplicação, sendo disponibilizado pelo banco para a conta do empreendimento, conforme evolução da obra. A Companhia e suas controladas basearam-se na previsão de liberação dos recursos, conforme Cédula de Crédito Bancário emitida pelo banco. A segregação entre circulante e não circulante encontra-se apresentada de acordo com o fluxo de liberações contratuais.
- (ii) Fundo de reserva vinculado às operações de securitização.

## 6 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empreendimentos concluídos	-	34.647	-	550.096
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	25.561	-	513.187
Parcelas recebidas	-	(23.164)	-	(227.122)
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	-	(87.968)
PCLD	-	(1.197)	-	(13.616)
Provisão para distratos	-	(6.551)	-	(209.567)
	<b>-</b>	<b>(5.351)</b>	<b>-</b>	<b>(25.086)</b>
Serviços a receber	36	-	727	-
Provisão para perda	-	-	(676)	-
Contas a receber apropriado	36	30.854	51	538.642
Ativo circulante	36	10.993	51	52.767
Ativo não circulante	<b>-</b>	<b>19.861</b>	<b>-</b>	<b>485.875</b>

Os saldos a receber, exceto pelos montantes da controlada Nova Colorado, estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV) e IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), acrescidos de juros de 9% a 12% ao ano, a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

O ajuste a valor presente é oriundo do contas a receber da controlada Nova Colorado S.A., na qual considera a taxa média de 5% para o exercício de 2019 e 2018, líquida do NTN-B.

A provisão para distratos decorre da adoção inicial do CPC 47/IFRS 15, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

A provisão de créditos de liquidação duvidosa foi reconhecida com base nos contratos com vencimentos superiores a 360 dias. Em 2019, não houveram incrementos relevantes no nível de inadimplentes.

A provisão para distratos decorre da adoção inicial da instrução da CVM 02/2018 que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.4 e 2.17), líquida das parcelas já recebidas (inclui-se os adiantamentos para clientes). A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vencidos	36	6.758	51	62.649
A vencer				
2019	-	2.843		42.955
2020	-	7.716	-	121.585
2021	-	5.509	-	107.568
2022	-	3.885	-	97.041
2023	-	3.749	-	101.391
2024 em diante	-	2.239	-	150.974
	<b>36</b>	<b>32.699</b>	<b>51</b>	<b>684.163</b>
Receita a apropriar (*)	-	<b>(1.845)</b>	-	<b>(145.521)</b>
	<b>36</b>	<b>30.854</b>	<b>51</b>	<b>538.642</b>

(\*) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua conforme Orientação OCPC 04 (Nota 2.17), líquido AVP e provisão para distratos.

## 7 Créditos a receber

Conforme contrato firmado entre a Companhia e a Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“LDI”) em 26 de setembro de 2007, a LDI cedeu sua participação direta em empreendimento e indireta através de consórcio sobre uma carteira de direitos creditórios, como forma de liquidação de uma dívida com a Companhia.

A Companhia comprou recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim em 2012, Canoas em 2014 e 2016.

As participações atualizadas nestas carteiras estão assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Créditos a receber	-	5.356	-	25.637
Provisão de distratos	-	(1.559)	-	(13.634)
Carteira de recebíveis	-	3.797	-	12.003
Circulante	-	1.311	-	4.419
Não circulante	-	2.486	-	7.584
Carteira de recebíveis	-	3.797	-	12.003

Os vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro de 2019 e 2018 pode ser assim resumido, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vencidos	-	220	-	680
A vencer				
2019	-	1.091	-	2.300
2020	-	752	-	1.223
2021	-	591	-	1.550
2022	-	433	-	2.450
2023	-	411	-	2.200
2024 em diante	-	299	-	1.600
	-	3.797	-	12.003

A Administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face a mesma estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

## 8 Imóveis destinados à venda

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Projetos em desenvolvimento	4.051	9.055	7.513	16.434
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)	-	120	-	47.432
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	-	8.283	-	201.105
Provisão para distratos e capitalização	-	2.070	-	125.912
	<b>4.051</b>	<b>19.528</b>	<b>7.513</b>	<b>390.883</b>
Ativo circulante	-	<b>734</b>	-	<b>116.727</b>
Ativo não circulante	<b>4.051</b>	<b>18.794</b>	<b>7.513</b>	<b>274.156</b>

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a curva de venda dos projetos em desenvolvimento e empreendimentos cuja expectativa de lançamento pela Administração tem prazo superior a 1º de janeiro 2022.

## 9 Consórcios

A Companhia e suas controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura. Esses consórcios não constituem uma entidade jurídica e são tratados como um negócio em conjunto.

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do consórcio tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

A seguir estão demonstrados os saldos a receber junto aos parceiros de consórcios:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	-	22	-	22
Consórcio de Urbanização Carmela	-	213	-	213
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	-	40	-	40
Consórcio de Desenvol. Urbano Rodeio	-	102	-	102
Consórcio de Urbanização Bonfim Paulista	-	21	-	21
Consórcio de Urbanização Sumaré	-	61	-	61
Consórcio de Urbanização Salto	-	12	-	12
Consórcio de Urbanização Araraquara	-	29	-	29
Consórcio de Urbanização Piracicaba	-	102	-	102
Consórcio de Urbanização São Bento II	-	5	-	5
Consórcio de Urbanização Jundiá	-	-	-	49
Consórcio de Urbanização Canoas	-	-	-	54
Consórcio de Urbanização Roseira	-	4	-	4
Consórcio de Urbanização Salto II	-	-	-	(65)
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	-	-	-	12
Consórcio de Urbanização Agrigento	-	334	-	334

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Outros	-	440	-	440
Circulante	-	<b>1.385</b>	-	<b>1.435</b>

## 10 Operações descontinuadas e mantidos para venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, aprovado para o ano de 2020 optou por alienar 47 dos 63 empreendimentos disponíveis. A operação de venda foi elaborada de acordo com o que rege o CPC 31 e os ativos e passivos referentes a esse grupo de investimentos foram classificados como mantida para venda e operações descontinuadas.

A classificação se baseia no fato de que a venda representa de uma parte significativa de uma importante linha de negócios da Companhia, fazendo parte de um plano coordenado de venda. Deste modo, de acordo com o CPC 31, a classificação como uma operação descontinuada ocorre mediante a alienação, ou quando a operação atende aos critérios para ser classificada como mantida para venda, se isso ocorrer antes. Consideramos então estas operações como mantidas para venda, considerando todo o grupo de ativos e passivos, e baseando a classificação na expectativa altamente provável da venda.

Essa operação foi reconhecida com a constituição da provisão de impairment no montante de R\$ 228.696, mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Apresentamos abaixo as operações descontinuadas:

Relação dos empreendimentos transferidos para venda

CIPASA ALDEIA ALD1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA CACHOEIRO CIT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA CAMACARI CRI1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA CANOAS CAN1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA GUARAPARI ZON1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA JUNDIAI JND1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA MACAPA MAC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA MARILIA MAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA MARILIA MAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA PARAUPEBAS PAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA PARAUPEBAS PAR2 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA PINDA SPE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA PIRACICABA II DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA PONTAL NIG1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA PORTO VELHO POV1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA RIO GRANDE IBO1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA S.J. CAMPOS PTM1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA SALTO SLT1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA TERESINA TRS1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA VARZEA GRANDE VAR1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CIPASA VITORIA VDC1 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA.  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO AGRIGENTO  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO BONFIM PAULISTA  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO CARMELA  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO COLINAS DE ARUA  
 CONSÓRCIO DE URBANIZACAO JANDIRA  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO PIRACICABA

CONSORCIO DE URBANIZACAO RIO PRETO III  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO ROSEIRA  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SALTO  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SANTA CRUZ  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SANTA HELENA  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SANTA PETRONILA  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SAO BENTO  
 CONSORCIO DE URBANIZACAO SUMARE  
 NOVAVIDA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
 CIPASA SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.  
 MARIALICE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.  
 CONSORCIO SÃO LUCAS  
 FAZENDA ROSEIRA GAMMA  
 FAZENDA ROSEIRA BETA  
 FAZENDA ROSEIRA ETA  
 FAZENDA ROSEIRA EPSILON  
 FAZENDA ROSEIRA KAPPA  
 FAZENDA ROSEIRA ALPHA  
 FAZENDA ROSEIRA DELTA  
 FAZENDA ROSEIRA ZETA

A venda dos ativos e passivos líquidos dos empreendimentos representa o montante de R\$ 228.696, conforme demonstrado abaixo:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
<b>Ativo</b>		
<b>Circulante</b>		
Caixa e equivalente de caixa	1.660	6.349
Títulos e valores mobiliários	210	4.759
Contas a receber	8.598	64.065
Imóveis destinados à venda	11.266	314.781
Créditos a receber	3.071	3.071
Consórcios	544	859
Impostos a recuperar	-	430
Demais ativos	10.150	30.644
	<b>35.499</b>	<b>424.958</b>
<b>Não circulante</b>		
Títulos e valores mobiliários	17.128	8.546
Contas a receber	13.576	337.053
Créditos a receber	2.115	2.115
Contas a receber com partes relacionadas	19.437	8.938
Demais ativos	-	648
Investimentos	284.324	46.412
Imobilizado	-	129
Intangível	-	82
Total ativo não circulante	<b>336.580</b>	<b>403.923</b>
<b>Total ativo Circulante e Não circulante Op. Descontinuadas</b>	<b>372.079</b>	<b>828.881</b>
<b>Provisão de impairment (a)</b>	<b>(228.696)</b>	<b>(228.696)</b>
<b>Total saldo op. descontinuadas</b>	<b>143.383</b>	<b>600.185</b>



**Passivo e patrimônio líquido**

Circulante

Empréstimos e financiamentos	14.795	57.097
Fornecedores	512	7.371
Contas a pagar	38.596	51.692
Obrigações por aquisição de imóveis	-	4.514
Obrigações trabalhistas e tributárias	297	(829)
Tributos recorrentes com recolhimento diferido	835	8.336
Adiantamentos de clientes	315	8.845
Parceiros em empreendimentos	-	26.958
Dividendos a pagar	-	-
Contas a receber com partes relacionadas	25.482	15.207
Outras contas a pagar	-	30.246
	<b>80.832</b>	<b>209.437</b>

Não circulante

Empréstimos e financiamentos	55.191	131.887
Parceiros em empreendimentos	-	102.079
Obrigações por aquisição de imóveis	-	5.187
Tributos recorrentes com recolhimento diferido	978	32.273
Provisões	6.070	69.957
Contas a receber com partes relacionadas	312	313
Outras contas a pagar	-	375
Participação de não Controladores	-	49.427
	<b>62.551</b>	<b>390.658</b>

**Total passivo Circulante e Não circulante op. Descontinuadas**

	<b>143.383</b>	<b>600.185</b>
--	----------------	----------------

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
--	---------------------	--------------------

**Demonstração do resultado**

Receita líquida, líquida dos lotes vendidos	4.580	71.846
Custo dos lotes vendidos	(1.150)	(31.628)
(Despesas) receitas comerciais	8	(183)
Despesas gerais e administrativas	-	(17.506)
Equivalência patrimonial	(48.869)	2.093
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	41.911	(2.730)
Despesas financeiras	(49.997)	(76.302)
Receitas financeiras	2.416	6.240
Imposto de renda e contribuição social	-	(3.701)
Operações descontinuadas	(228.696)	(228.696)
Participação dos não controladores	-	(770)
	<b>(279.797)</b>	<b>(280.567)</b>

	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
--	---------------------	--------------------

Caixa aplicado (gerado) nas atividades operacionais	(4.640)	122.707
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	72.966	59.928
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(69.986)	(188.984)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.660)	(6.349)

- (a) A companhia constituiu provisão de impairment no montante de R\$ 228.696, esse valor foi alocado nas seguintes rubricas contábeis: contas a receber, imóveis destinados a venda, créditos a receber e investimentos..

## 11 Parceiros em empreendimentos

### 11.1 Saldos passivos

	Consolidado	
	2019	2018
Couto Rosa Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	-	170
esidencial Vitória da Conquista SPE I S.A.	-	127
Macafé empreendimento	-	5
Wtorre Parauapebas Empr. Residenciais S.A.	-	62
Cerâmica Porto Velho Ltda.	-	139
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	49
Exatas Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	41
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	317
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	51
Orleans Agropecuária Ltda.	-	78
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	52
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	-	196.283
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida	-	(28.696)
)Socopo Empreendimentos	-	9.014
	-	177.692
Saldo passivo (*)	-	177.692
Passivo circulante	-	32.898
Passivo não circulante	-	144.794
	-	177.692

/(\*) O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.

### 11.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	Consolidado	
	2019	2018
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros	51	614.784
Parceiros em empreendimentos	-	(76.142)
Contas a receber apropriado (Nota 6)	51	538.642

A Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiros, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2019 não há total a receber (2018 - R\$177.692) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

## 12 Investimentos

### 12.1 Informações sobre as investidas

	2019				2018		
	Participação %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(5.649)	7.271
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	1.002	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda	99,9	-	-	-	-	(2)	(1)
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(963)	6.173
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv. Imob, Ltda	99,9	-	-	-	-	423	13.626
Cipasa Agrigento II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	-	-
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	361	43.485
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenv. Imobiliário Ltda	99,9	-	-	-	-	-	1.347
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(4.245)	5.388
Cipasa Jundiáí JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(533)	9.729
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(280)	8.237
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenv. Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(13)	10.577
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(78)	1.794
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	379	1.577
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	1	1	1	(2.003)	1
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	1.603	1	1.601	(8)	1.600
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(1.684)	11.477
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(78)	7.537
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	-	-	-	-	(2.164)	1.452
Cipasa S J Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(1.520)	1.947
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,9	-	-	-	-	-	-
Cipasa Teresina I TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	(12.261)	894
Cipasa Teresina II TRP1 Desenvol. Imobiliário Ltda.	99,9	-	-	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(124)	808
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	277	1.038
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(439)	2.442
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(324)	3.137

	2019				2018		
	Participação %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(60)	989
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(310)	2.047
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(2.825)	13.892
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50	-	-	-	-	137	796
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(50)	10.612
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	249	7.380
Marsala Incorporação SPE S.A.	25	-	-	-	-	(110)	5.220
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	67,5	-	-	-	-	4.193	50.027
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(1.476)	5.936
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	18	14.629
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(852)	6.908
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,9	-	-	-	-	(434)	26.768
Outros (*)	99,9	272	2.252	265	2.261	(795)	2.656
Capitalização de encargos		-	-	-	-	(2)	12.661
		<b>272</b>	<b>3.856</b>	<b>267</b>	<b>3.863</b>	<b>(32.243)</b>	<b>302.057</b>

(\*) Os investimentos inferiores a R\$1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

Em 31 de dezembro de 2019 apresentaram redução em virtude da inclusão desses investimentos nas operações descontinuadas (nota 10).

### 12.1.1 Informações sobre outros investimentos não controlados

	2019				2018		
	Participação - %	Lucro (prejuízo) do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
<b>Controladas em Conjunto</b>							
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	-	-	-	-	(2.164)	1.452
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(124)	808
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	277	1.038
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend.Imob. S.A.	38	-	-	-	-	(439)	2.442
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(324)	3.137
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	-	67
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(1)	70
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(60)	989
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	-	-	-	-	(310)	2.047
Marsala Incorporação SPE S.A.	25	-	-	-	-	(110)	5.220
Marialice Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	-	-	-	-	137	796
Colcap Participações Ltda.	39	-	-	-	-	-	-
Capitalização de encargos		-	-	-	-	-	12.666
		-	-	-	-	<b>(3.118)</b>	<b>30.732</b>

## 12.2 Movimentação Controladas e Controladas em conjunto

Controlada - Sociedade investida		No início do exercício	(+) Adição/ Baixas (*)	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	Operação Descontinuada	2019
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	7.271	(1)	-	(13.171)	5.901	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	99,90%	(1)	1	-	-	-	-
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	6.173	1	-	(1.065)	(5.109)	-
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv.Imob. Ltda.	99,90%	13.625	-	(498)	931	(14.058)	-
Cipasa Camaçari CRII Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	43.484	811	-	(6.017)	(38.278)	-
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenv.Imobiliário Ltda.	99,90%	1.347	(1.347)	-	(1)	1	-
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	5.388	1	1	(4.995)	(395)	-
Cipasa Jundiáí JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	9.728	208	-	(1.309)	(8.627)	-
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	8.237	-	-	(5.153)	(3.084)	-
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenv.Imob. Ltda.	99,90%	10.577	5	-	(74)	(10.508)	-
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	1.794	-	-	651	(2.445)	-
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.577	10	(1)	878	(2.464)	-
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1	-	-	-	-	1
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.601	-	-	-	-	1.601
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	11.478	(1)	-	1.865	(13.342)	-
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	7.537	-	(611)	191	(7.117)	-
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	1.453	(1)	-	(572)	(880)	-
Cipasa S J Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.947	-	-	(1.944)	(3)	-
Cipasa Teresina I TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	894	24	-	1.372	(2.290)	-
Cipasa Teresina II TRP1 Desenvol.Imobiliário Ltda.	99,90%	-	(1)	1	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	809	-	(1)	30	(838)	-
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	1.039	-	(1)	1	(1.039)	-
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	2.442	1	(1)	(278)	(2.164)	-
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	3.137	(1)	2	(293)	(2.845)	-
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	990	(1)	1	-	(990)	-
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	2.048	-	(1)	(75)	(1.972)	-
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	13.892	-	-	(2.399)	(11.493)	-
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	796	-	(318)	(175)	(303)	-
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	10.612	-	-	(1.884)	(8.728)	-
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	7.380	-	-	(3.174)	(4.206)	-
Marsala Incorporação SPE S.A.	25,00%	5.219	(5.219)	-	-	-	-
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	67,50%	50.027	54.013	-	(1.603)	(102.437)	-
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	5.936	-	-	(978)	(4.958)	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.628	1	(1)	(3.894)	(10.734)	-
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,90%	6.907	574	1	(2.378)	(5.104)	-
Cipasa Vitoria VDC1 Desenvolvimento Imob.Ltda.	99,90%	26.768	(2)	1	(3.227)	(23.540)	-
Outros (*)		2.651	46	(32)	(129)	(275)	2.261
Capitalização de encargos		12.665	(12.665)	-	-	-	-
		<b>302.057</b>	<b>36.457</b>	<b>(1.458)</b>	<b>(48.869)</b>	<b>(284.324)</b>	<b>3.863</b>

Controlada - Sociedade investida		No início do exercício	Adoção IFRS 9 e 15	(+) Adição/ Baixas (*)	Lucros distribuídos / (Propostos)	Equivalência patrimonial	2018
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	16.533	(3.043)	(2.994)	2.424	(5.649)	7.271
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	6	-	-	(1.008)	1.002	-
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	99,90%	20	-	(19)	-	(2)	(1)
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.709	(164)	(7.993)	584	(963)	6.173
Cipasa Parauapebas PAR1 Desenv. Imob, Ltda.	99,90%	16.027	(2.393)	2	(434)	423	13.625
Cipasa Camaçari CRI1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	42.320	(1.195)	1.998	-	361	43.484
Cipasa Campo Grande CPG1-1 Desenv. Imobiliário Ltda.	99,90%	1.347	-	-	-	-	1.347
Cipasa Canoas CAN1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	22.464	(12.901)	70	-	(4.245)	5.388
Cipasa Jundiáí JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	16.809	(1.392)	745	(5.903)	(531)	9.728
Cipasa Macapá MAC1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	17.218	(7.857)	235	(1.079)	(280)	8.237
Cipasa Parauapebas PAR2 Desenv. Imob. Ltda.	99,90%	10.593	(13)	10	-	(13)	10.577
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	2.106	(234)	1	(1)	(78)	1.794
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	2.079	(648)	50	(283)	379	1.577
Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.984	-	20	-	(2.003)	1
Cipasa Rio Das Ostras RIO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.493	-	116	-	(8)	1.601
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	14.019	(859)	2	-	(1.684)	11.478
Cipasa Salto SLT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	10.443	(605)	-	(2.223)	(78)	7.537
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00%	3.854	-	-	(237)	(2.164)	1.453
Cipasa S J Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	13.916	(715)	(9.734)	-	(1.520)	1.947
Cipasa Teresina I TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	4.117	3.773	5.265	-	(12.261)	894
Cipasa Teresina II TRP1 Desenvol. Imobiliário Ltda.	99,90%	2.246	-	-	(2.246)	-	-
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	932	-	1	-	(124)	809
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	1.494	-	2	(734)	277	1.039
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	2.905	-	-	(24)	(439)	2.442
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	3.478	-	(1)	(16)	(324)	3.137
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	1.049	-	1	-	(60)	990
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38,00%	2.283	-	75	-	(310)	2.048
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	16.835	(118)	-	-	(2.825)	13.892
Marialice Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	50,00%	1.020	-	-	(361)	137	796
Cipasa Marília MAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.248	(1.295)	2	(2.293)	(50)	10.612
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	8.264	(1.134)	1	-	249	7.380
Marsala Incorporação SPE S.A.	25,00%	5.181	-	148	-	(110)	5.219
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	67,50%	60.407	(15.565)	1.988	(996)	4.193	50.027
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.508	(2.103)	(4.993)	-	(1.476)	5.936
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	14.342	269	(1)	-	18	14.628
Cipasa Serra SER1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	99,90%	1.761	-	(1.761)	-	-	-
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	6.654	(1.320)	2.424	-	(851)	6.907
Cipasa Vitória VDC1 Desenvolvimento Imob. Ltda.	99,90%	28.776	(682)	(893)	-	(433)	26.768
Outros (*)		5.562	-	(1.712)	(398)	(801)	2.651
Capitalização de encargos		26.116	-	(13.451)	-	-	12.665
		<b>430.118</b>	<b>(50.194)</b>	<b>(30.396)</b>	<b>(15.224)</b>	<b>(32.243)</b>	<b>302.057</b>

(\*) Os investimentos inferiores a R\$ 1.000 foram sumarizados nesta rubrica.

(\*\*) A Administração considera como baixas, a incorporação societária de empresas e a redução do capital.

## 12.3 Saldos de operações

### a. Ativo circulante e não circulante

Referem-se a dividendos das seguintes sociedades controladas:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2019	2018	2019	2018
Cipasa Santa Maria Empreend Imob Ltda.	-	4.110	-	4.110
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	18	-	18
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	203	-	203
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	6	-	6
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	262	-	262
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	33	-	33
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	32	-	32
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	6.195	-	-
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-
Cipasa Part Desenvolvimento Urbano S.A.	10	-	-	-
Cipasa Vila Velha Desenvolvimento Urbano Ltda.	1	-	-	-
Cipasa Pontal NIG1 Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	2.679	-	-
Cipasa S.J.Campos PTM1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.369	-	-
Cipasa Pinda SPE Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	518	-	-
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	2.647	-	-
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-
Cipasa Guarapari ZON1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	213	-	-
Cipasa Teresina TRS1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.764	-	-
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.106	-	-
CCN Santa Cecília Agroflorestal Ltda.	4	-	-	-
CCN Ananindeua Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	1	-	-	-
Cipasa Serviços Ltda.	5	-	-	-
Cipasa Marília MAR2 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	1.707	-	-
Colcap Participações Ltda.	-	-	-	-
Outros Créditos	-	-	-	-
	<b>21</b>	<b>23.862</b>	<b>-</b>	<b>4.664</b>
Não circulante				
Dividendos a receber (Nova Colorado S.A. e Cipasa Santa Maria) Circulante	<b>-</b>	<b>63.573</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Os saldos são integralizados no capital social frequentemente, alguns casos estão sob análise do jurídico para execução do processo de subscrição.

**b. Passivo circulante e não circulante**

Refere-se a mútuos junto aos sócios.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	3.390	-	3.390
Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imobiliários S.A. (i)	-	4.405	-	4.405
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	2.846	-	2.846
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	929	-	929
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	763	-	763
Fazenda Roseira Beta II Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	-	295	-	295
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S.A. (i)	-	1.068	-	1.068
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (iii)	-	-	-	-
Cipasa Porto Velho POV1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	-	156	-	-
Cipasa Aracruz ARC1 Desenvolvimento Imob. Ltda. (iii)	-	15	-	-
Cipasa Jundiá JND1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	-	1.050	-	-
Cipasa S J Campos PMT1 Desenv. Imobiliário Ltda. (ii)	-	792	-	-
Sócios Minoritários (i)	33.767	8.000	33.710	8.000
	<u>33.767</u>	<u>23.709</u>	<u>33.710</u>	<u>21.696</u>
Circulante	<u>33.767</u>	<u>8.171</u>	<u>33.710</u>	<u>8.000</u>
Não Circulante	<u>-</u>	<u>15.538</u>	<u>-</u>	<u>13.696</u>
	<u>33.767</u>	<u>23.709</u>	<u>33.710</u>	<u>21.696</u>

- (i) Remuneração de 100% do CDI com vencimento em 2020.
- (ii) Operações com vencimento final em julho de 2025 e agosto de 2024, respectivamente, sem remuneração.
- (iii) Conta corrente entre companhia.

## 13 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Capital de giro (i)	-	2.556	-	2.585
Cédula de crédito bancário (CCB) (ii)	3.658	42.966	3.658	59.507
Desconto de recebíveis (iii)	-	38.706	-	143.342
Debêntures (iv) e (v)	-	143.002	-	224.380
Custo de capitalização	-	(9.960)	-	(21.573)
	<u>3.658</u>	<u>217.270</u>	<u>3.658</u>	<u>408.241</u>
Circulante		55.163		108.835
Não circulante	<u>3.658</u>	<u>162.107</u>	<u>3.658</u>	<u>299.406</u>
	<u>3.658</u>	<u>217.270</u>	<u>3.658</u>	<u>408.241</u>

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) A Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários selecionados. A CCB conta com garantia fidejussória representada pelo aval da Controladora e pelo penhor de títulos creditórios, e remuneração 2,20% ao mes. e vencimento final para março de 2023 Empréstimo repactuado com partes relacionadas.



- (iii) Desconto de recebíveis com prazo de nove anos e com vencimento final para 01 de Novembro de 2028, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes. A Controlada Nova Colorado em 29 de abril de 2015 adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 6,0% a.a., sendo o vencimento final para 29 de agosto de 2016 e em 12 de maio de 2016, adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 10,69% a.a., com vencimento para 13 de agosto de 2018.

Determinadas operações de desconto de recebíveis, possuem garantia contratual vinculadas à cotas subordinadas. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 01 de Novembro de 2028. Remuneração calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.

- (iv) Em 1º de Outubro de 2018, através de Instrumento Particular de Escritura da 6ª Emissão de Debêntures Simples, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, a Companhia emitiu debentures no montante total de R\$ 94.000 em 2 séries de R\$ 47.000 cada, no valor unitário de R\$ 100. Todos os PU's já foram captados. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. é o agente fiduciário, com vencimento para 15 de outubro de 2022.
- (v) Em 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015 e 16 de junho de 2016, a Controlada Nova Colorado emitiu 01 (uma) debênture com taxa de juros remuneratórios de 9,25% a.a., 10,60% a.a. e 14,25% a.a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1º de fevereiro de 2024, 20º de outubro de 2023 e 16º de junho de 2021, respectivamente, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Esta debênture é parte de uma operação jurídica, na qual a debênture é lastro numa emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora e não será conversível em ações.

Os empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de “covenants” foram renegociados/repactuados e em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não possui operações com estas restrições.

O saldo não circulante corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2020	-	57.075	-	86.394
2021	-	57.982	-	84.223
2022	-	14.526	-	39.720
2023	3.658-	12.472	3.658	16.509
2024 (em diante)	-	20.052	-	72.560
	<b><u>3.658</u></b>	<b><u>162.107</u></b>	<b><u>3.658</u></b>	<b><u>299.406</u></b>

Movimentação dos empréstimos:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	217.270	214.112	408.241	408.846
Capitações	-	97.906	14.307	118.869
Pagamentos de principal	(153.122)	(114.338)	(357.703)	(164.002)
Pagamento de juros	(25.927)	(32.124)	(127.135)	(55.173)
Atualização	35.423	51.714	65.948	99.701
Operações descontinuadas (Nota 10)	(69.986)	-	-	-
<b>Total dos empréstimos</b>	<b><u>3.658</u></b>	<b><u>217.270</u></b>	<b><u>3.658</u></b>	<b><u>408.241</u></b>

## 14 Obrigações por aquisição de imóveis

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	2019	2018
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	6.883
Coljaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	-	3.244
Cipasa Rio Grande IBO1 Desenv. Imobiliário Ltda. (**)	-	16.400
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	-	374
	-	26.901
Circulante	-	9.725
Não circulante	-	17.176
	-	26.901

O saldo não circulante corresponde as obrigações por aquisição de imóveis e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2019	2018
2020	-	2.693
2021	-	2.214
2022	-	4.369
2023 (em diante)	-	7.900
	-	17.176

(\*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, limitado a 30% do total recebido e a R\$ 10.350. O saldo é atualizado pelo IGPM e o vencimento final está previsto para 2024.

(\*\*) Liquidação realizada em 2019.

## 15 Tributos correntes com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
PIS	-	373	-	5.119
COFINS	-	1.719	-	23.479
IRPJ	-	-	-	21.085
CSLL	-	-	-	10.252
	-	2.092	-	59.935
Circulante	-	964	-	8.315
Não circulante	-	1.129	-	51.620
	-	2.093	-	59.935

## 16 Adiantamentos de clientes

Referem-se à parcela recebida de clientes que excede a receita apropriada nos empreendimentos conforme abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Dome Consultores Integrados Ltda.	-	-	119	136
Cipasa Camaçari CRI1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	725
Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	-	-	-	4.997
Cipasa Aldeia ALD1 Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	1.065
Cipasa Varzea Grande VAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	1.078
Cipasa Guarapari ZON1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	2.034
Cipasa Teresina TRS1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	74
Cipasa Marília MAR1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	1
Cipasa Cachoeiro CIT1 Desenv. Imobiliário Ltda.	-	-	-	4
Outros	-	395	-	395
	<u>-</u>	<u>395</u>	<u>119</u>	<u>10.509</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>395</u>	<u>119</u>	<u>9.654</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>855</u>

## 17 Provisões

Representados por:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Garantias	-	432	-	4.331
Demandas judiciais (*)	-	37.917	-	55.162
Obrigações contratuais	<u>-</u>	<u>1.861</u>	<u>-</u>	<u>2.813</u>
	<u>-</u>	<u>40.210</u>	<u>-</u>	<u>62.306</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>3.237</u>	<u>-</u>	<u>7.885</u>
Não circulante	<u>-</u>	<u>36.973</u>	<u>-</u>	<u>54.421</u>

(\*) redução proveniente da transferências dos projetos e suas respectivas demandas (Nota 2.9).

### Movimentação no consolidado

	Consolidado				
	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	2019 Total	2018 Total
No início do exercício	4.331	55.162	2.813	62.306	11.993
Adições	-	11.767	-	12.083	50.313
Transferência operação descontinuada (Nota 10)	<u>(4.331)</u>	<u>(66.929)</u>	<u>(2.813)</u>	<u>(74.073)</u>	<u>-</u>
No fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62.306</u>
Passivo circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.885</u>
Passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54.421</u>

**a. Participação nos resultados**

O programa de participação de resultados foi aprovado em 18 de Agosto de 2016 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. Em 2018 as metas não foram atingidas pela Companhia e pela controlada Nova Colorado S.A., portanto não serão pagos para 2019 participações dos lucros.

**b. Garantias**

Ao término do empreendimento, a área urbanizada é entregue ao Poder Público Municipal correspondente. Para áreas comuns construídas e entregues ao Condomínio, a Companhia e suas controladas concedem período de garantia com base na legislação vigente, sendo reconhecida estimativa dos custos a serem incorridos, a valor presente, no atendimento de eventuais reivindicações.

**c. Obrigações contratuais**

A Companhia reconheceu provisão para perdas, anteriormente não previstas, a serem incorridas em empreendimentos em fase final de conclusão.

**d. Demandas judiciais**

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

	Consolidado 2019		Consolidado 2018	
	Provável	Possível	Provável	Possível
Trabalhista	929	1.016	558	23.411
Civil	63.892	116.582	53.169	197.812
Tributário	2.097	690	1.425	2.823
Ambiental	11	340	10	-
	<b>66.929</b>	<b>118.628</b>	<b>55.162</b>	<b>224.046</b>

A Companhia e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de seus desfechos favoráveis.

As demandas judiciais acima mencionadas pertencem as operações descontinuadas e foram assumidas pelo novo sócio em 05 de maio de 2020 (Nota 10).

## 18 Patrimônio líquido

### 18.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R\$ 551.010 (em 2018, R\$ 438.002), divididos em 59.981.519 ações (em 2018, 46.208.961 ações), sendo 36.170.786 ações ordinárias (em 2018, 22.398.228 ações ordinárias) e 22.810.733 ações preferenciais (em 2018, 22.810.733 ações preferenciais), todas nominativas e sem valor nominal.

As ações preferenciais possuem duas categorias: Classe I e Classe IIA:

As ações preferenciais da Classe I - são conversíveis em ações ordinárias nos termos previstos no Acordo de Acionistas da Companhia, terão direitos de voto restrito, sem prejuízo dos direitos de voto assegurados por lei; e farão jus ao dividendo fixo semestral, cumulativo e prioritário, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devido aos demais.

As ações preferenciais da Classe IIA - não são conversíveis em ações ordinária, não terão direitos de voto e farão jus ao dividendo fixo anual, cumulativo e prioritário, que deverá ser pago antes de quaisquer dividendos ou juros sobre o capital próprio devido aos demais.

A Companhia classifica os valores correspondentes às suas ações preferenciais como capital social no patrimônio líquido, uma vez que o resgate das ações preferenciais está condicionado à deliberação da Assembleia da Companhia.

#### ***Movimentação da quantidade de ações:***

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Em 1º de janeiro	46.208.961	45.504.802
Aumento de capital (*)	<u>13.772.558</u>	<u>704.159</u>
Em 31 de dezembro	<u><u>59.981.519</u></u>	<u><u>46.208.961</u></u>

(\*) A Companhia aprovou os seguintes aumentos de capital realizados com base em seu valor contábil:

Em 2019, foram aprovados os aumentos de capital social, sem valor nominal, conforme demonstrado a seguir:

<b>Data</b>	<b>Tipo ação</b>	<b>R\$</b>	<b>Ações</b>
07/2019	Ordinária	4.850	591
09/2019	Ordinária	400	49
09/2019	Ordinária	200	24
11/2019	Ordinária	<u>107.558</u>	<u>13.108</u>
		113.008	13.773

## 18.2 Destinação dos lucros e Reserva Legal

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia.

As ações apresentaram destacados dividendos fixos obrigatórios como segue:

- (a) Ações preferenciais classe I, R\$1,37 por ação ao ano;
- (b) Ações preferenciais classe IIA, R\$2,6898703 por ação ao semestre;

A Companhia não efetuou a constituição da reserva legal nem dos dividendos fixos obrigatórios, uma vez que não auferiu lucro contábil no exercício corrente.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não foram pagos dividendos fixos aos acionistas preferencialistas.

## 19 Receita líquida, dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receita com venda de lotes		6.237	-	86.796
Receita de serviços	-	105	-	540
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	-	(5.751)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	-	(3.324)	-	(7.655)
Receita líquida	-	3.018	-	73.930

## 20 Custos e despesas por natureza

### a. Custos dos lotes vendidos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Obras de infraestrutura	-	(2.338)	-	(61.160)
Provisão para garantia (*)	-	(27)	-	(376)
	-	(2.365)	-	(61.536)

(\*) As provisões para garantia na Controladora foram estornadas e reclassificadas diretamente em cada projeto.

- (i) Despesas comerciais e gerais e administrativas.

**b. Despesas comerciais e gerais e administrativas**

**(i) Gerais e administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Benefícios a administradores e empregados (Nota 21)	(12.554)	(15.310)	(12.554)	(22.486)
Viagens e deslocamentos	(36)	(24)	(36)	(612)
Consultoria	(1.115)	(2.706)	(1.115)	(7.114)
Despesas de aluguel e condomínio	(849)	(479)	(849)	(1.336)
Depreciação e amortização	(861)	(1.086)	(861)	(1.145)
Despesas com veículos e condução	(108)	(1)	(108)	(92)
Despesas com informática	(94)	(165)	(94)	(174)
Despesas gerais e manutenção	(185)	-	(185)	(1.301)
Despesas de cartório e judiciais	(97)	(156)	(97)	(1.982)
Despesa conservação e limpeza	(252)	(33)	(252)	(48)
Despesa imposto predial e territorial	-	(7)	-	137
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	(8)	(45)	(8)	(526)
Despesas tributárias	(1.030)	(533)	(1.030)	(3.097)
Consumos diversos	(1.234)	(2.894)	(1.234)	(8.964)
	<u>(18.423)</u>	<u>(23.439)</u>	<u>(18.423)</u>	<u>(48.740)</u>

**(ii) Comerciais**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Despesas publicidade e marketing	-	-	-	(1.980)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.980)</u>

**21 Despesa de benefícios a administradores e empregados**

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Salários	-	(4.053)	-	(7.127)
Encargos	-	(2.967)	-	(5.447)
Treinamentos	-	(3)	-	(76)
Remuneração da administração	-	(6.194)	-	(6.853)
Outros benefícios	-	(2.093)	-	(2.983)
	<u>-</u>	<u>(15.310)</u>	<u>-</u>	<u>(22.486)</u>

A Administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Remuneração	-	(5.053)	-	(5.647)
Encargos	-	(1.009)	-	(1.075)
Benefícios	-	(132)	-	(131)
	<u>-</u>	<u>(6.194)</u>	<u>-</u>	<u>(6.853)</u>

## 22 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para demandas judiciais	-	(36.683)	-	(53.270)
Ganho de investimentos	-	7	-	5.621
Outras receitas, líquidas	<u>-</u>	<u>(2.576)</u>	<u>-</u>	<u>(2.620)</u>
	<u>-</u>	<u>(39.252)</u>	<u>-</u>	<u>(50.269)</u>

## 23 Receitas e despesas financeiras

### a. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Juros de aplicações financeiras	2.392	2.903	5.291	9.213
Juros com atualizações financeiras da carteira de recebíveis	21	7.410	313	52.213
Receita sobre mútuo	-	-	-	27
Outras receitas financeiras	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>636</u>	<u>504</u>
	<u>2.416</u>	<u>10.313</u>	<u>6.240</u>	<u>61.957</u>

### b. Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Juros, encargos e taxas bancárias	-	(5.344)	-	(9.458)
Juros e comissões sobre empréstimos	(832)	(53.338)	(832)	(93.151)
Atualização monetária dos mútuos	-	(848)	-	(848)
Outras despesas financeiras	<u>-</u>	<u>(101)</u>	<u>-</u>	<u>(332)</u>
	<u>(832)</u>	<u>(59.631)</u>	<u>(832)</u>	<u>(103.789)</u>



	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Total despesas financeiras	(832)	(77.269)
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(-)	(26.520)
	(832)	(103.789)

## 24 Despesa de imposto de renda e contribuição social

### No resultado do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

Descrição	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
IRPJ	-	1.922
CSLL	-	1.072
Corrente	-	2.994
IRPJ	-	3.276
CSLL	-	1.761
Diferido	-	5.037
Total	-	8.031

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2.14.

### Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

#### (i) *Lucro real*

	<b>Controladora</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado antes da tributação	(299.052)	(143.599)
Alíquota vigente - %	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social nominal	-	-
(-) Equivalência patrimonial	(55.327)	(32.243)
(+) Crédito fiscal não registrado/utilizado	(21.016)	(99.159)
Imposto de renda e contribuição social	-	-

(ii) **Lucro presumido**

Descrição	Consolidado (Lucro presumido)					
	31/12/2019			31/12/2018		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
<b>Receita bruta (*)</b>	-	-	-	<b>99.955</b>	<b>99.955</b>	-
<b>Receita financeira</b>	-	-	-	<b>14.565</b>	-	-
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%	-	8%	12%	-
Base de cálculo (presumido)	-	-	-	7.996	11.995	-
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	25%	9%	-	25%	9%	-
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>	-	-	-	<b>1.999</b>	<b>1.080</b>	<b>3.079</b>
<b>Alíquota efetiva de tributos presumidos</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,08%</b>	<b>3,08%</b>	<b>2,00%</b>	<b>1,08%</b>	<b>3,08%</b>
<b>Receita financeira</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)</b>	-	-	-	<b>(3.641)</b>	<b>(1.311)</b>	<b>(4.952)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>	-	(5)	-	<b>(5.640)</b>	<b>(2.390)</b>	<b>(8.031)</b>

(\*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

## 25 Compromissos

### Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 22.492, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)). Em 2019, as obras em andamento compõem as operações descontinuadas e mantidas para venda.

## 26 Gestão de risco financeiro

### 26.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

#### a. Risco de mercado

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

(i) *Risco cambial*

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

(ii) *Risco do fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M e IPCA taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5.

As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 11, 13 e 14, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado. Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 6.

Após a efetivação das operações descontinuadas (nota 10), a Companhia passou a depender exclusivamente dos aportes financeiros dos sócios para manter a sua operação.

**b. *Risco de crédito***

O risco de crédito é administrado corporativamente. Tem sua origem nas contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros com instituições financeiras, encontra-se detalhado na Nota 13.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria, através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

**c. Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas ou a necessidade de ser supridas pelo sócio controlador. O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 13.

**d. Análise de sensibilidade**

Apresentamos a seguir o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

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

Em 31 de dezembro de 2019:

Operação	Risco	Cenário					Saldos
		I Alta 50%	II Alta 25%	Provável	III Queda 25%	IV Queda 50%	
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do CDI	20	10	41	(10)	(20)	683
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	109	55	218	(55)	(109)	3.658
Efeito líquido da variação do CDI		<u>129</u>	<u>65</u>	<u>259</u>	<u>(65)</u>	<u>(129)</u>	<u>4.341</u>

(\*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

<b>Índices base:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
CDI (mês anualizado)	5,96%	6,42%
IGP-M (últimos 12 meses)	7,32%	7,55%
IPCA (últimos 12 meses)	4,31%	3,75%

**e. Exposição ao risco dos valores a receber, empréstimos e obrigações por aquisição de imóveis**

A seguir, estão os vencimentos contratuais dos principais ativos e passivos financeiros na data das demonstrações financeiras consolidadas:

	<b>Contas a receber e créditos a receber (*)</b>	<b>Empréstimos</b>	<b>Saldo</b>
2020	51	(3.658)	(3.607)
	51	(3.658)	(3.607)

(\*) Valores financeiros, sem o impacto do POC (*Percentage of Completion*). O custo a incorrer para concluir esses empreendimentos monta em R\$ 22.492 antes do reconhecimento do *impairment*.

## 26.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento. Demonstramos a seguir a posição de endividamento da Companhia, comparado ao Patrimônio líquido.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos	3.658	217.270	3.658	408.241
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	26.901
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	177.692
Caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários	(656)	(16.698)	(683)	(27.726)
Dívida líquida	<b>3.002</b>	<b>200.572</b>	<b>2.975</b>	<b>585.108</b>
Patrimônio líquido	<b>29.142</b>	<b>135.712</b>	<b>29.142</b>	<b>159.833</b>
Representatividade	10%	148%	10%	366%

## 27 Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2019, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão classificados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado		Classificação	
	2019	2018	2019	2018	Antes IFRS 09	Depois IFRS 09
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalente de caixa	656	3.021	683	14.979	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	-	13.676	-	12.747	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	36	30.854	51	538.642	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Créditos a receber	-	3.797	-	12.003	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Recebíveis de partes relacionadas	21	23.862	-	4.664	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
<b>Passivos financeiros</b>						
Empréstimos e financiamentos	3.658	217.270	3.658	408.241	Custo amortizado	Custo amortizado
Fornecedores	1.150	1.831	1.173	8.632	Custo amortizado	Custo amortizado
Contas a pagar	-	3.013	-	13.990	Custo amortizado	Custo amortizado
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	26.901	Custo amortizado	Custo amortizado
Parceiros em empreendimentos	-	-	-	177.692	Custo amortizado	Custo amortizado
Valores a pagar partes relacionadas	33.767	23.709	33.710	21.696	Custo amortizado	Custo amortizado

## 28 Seguros

Para determinados empreendimentos, em virtude de requerimento específico, são contratados seguros garantia que cobrem o fiel cumprimento das obrigações de infraestrutura assumidas pela Companhia junto ao Poder Público Municipal, como a seguir indicado:

	R\$	Vigência
<b>Processo de Garantia e Risco</b>		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Macapá	86.109	31/10/2022
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Porto Velho	282.419	27/04/2023
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A - Ribeirão II	311.700	12/09/2023
<b>D&amp;O</b>		
CIPASA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A	75.000.000	27/10/2020

## 29 Informações por segmento

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são:

Cipasa desenvolvedora de projetos urbanos em diversas regiões do Brasil, contemplam os consórcios na qual a Cipasa é a líder, bem como outras investidas.

Nova Colorado: construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A Nova Colorado é tratada como controlada nas demonstrações financeiras da Cipasa.

Abaixo demonstramos as informações financeiras de cada segmento:

	<b>Consolidado</b>					
	<b>Cipasa</b>		<b>Nova Colorado</b>		<b>Total</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Receita líquida	(37.753)	(2.193)	28.423	76.123	66.176	73.930
Custo das vendas e serviços	10.415	(19.581)	(21.213)	(41.955)	(31.628)	(61.536)
<b>Lucro Bruto</b>	27.338	(21.774)	7.210	34.168	34.548	12.394
Demais despesas e receitas	(324.013)	(128.042)	(9.587)	(27.951)	(333.600)	(155.993)
<b>Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>	<b><u>(296.675)</u></b>	<b><u>(149.816)</u></b>	<b><u>(2.377)</u></b>	<b><u>6.217</u></b>	<b><u>(299.052)</u></b>	<b><u>(143.599)</u></b>
<b>Ativo total</b>	(424.985)	518.730	436.373	513.166	11.388	1.031.896
<b>Passivo total</b>	(183.223)	433.086	223.753	438.978	40.530	872.065
<b>Patrimônio líquido</b>	(202.193)	85.644	151.861	74.188	50.332	159.832

### 30 Eventos Subsequentes

Em 05 de maio de 2020, a Administração em conjunto com seus acionistas vendeu 47 projetos para um grupo de investidores (Nota 10). A efetivação da transferência dos projetos esta em processo de registro da alteração da titularidade na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP.

Esta operação de venda incluiu empréstimos quitados em março, abril e agosto de 2020 no montante de R\$ 2.602.

\* \* \*

Pedro Lodovici  
Presidente

Clay Regazzoni Monteiro  
Contador