

# **Demonstrações financeiras**

## **OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS**

31 de dezembro de 2011 e 2010  
com Relatório dos auditores independentes

# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais ..... 4

Demonstrações dos resultados ..... 6

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido ..... 7

Demonstrações dos fluxos de caixa ..... 8

Notas explicativas às demonstrações financeiras ..... 9

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**OAS Empreendimentos S.A.**  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da OAS Empreendimentos S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras**

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da OAS Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da OAS Empreendimentos S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### **Ênfase**

Conforme descrito na Nota 3, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária e consideram adicionalmente a Orientação OCPC-04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 4. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Conforme descrito nas notas explicativas 9 e 12, a Companhia e suas controladas têm operações relevantes com partes relacionadas, incluindo transação de venda de participação acionária de entidade que passou a ter controle compartilhado com o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário (FII), detalhadas nas referidas notas. Os resultados decorrentes de transações com partes relacionadas levam em consideração as condições pactuadas entre as partes e poderiam ser diferentes caso realizados com terceiros.


**Outros assuntos**

**Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente examinados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria datado de 29 de março de 2011, contendo parágrafo de ênfase sobre os assuntos descritos acima.

São Paulo, 09 de março de 2012

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S/S  
CRC 2SP 015199/O-6



Luiz Carlos Marques  
Sócio  
Contador CRC-1SP147693/O-5

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)
<b>Ativo</b>					
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	29.087	11.602	103.441	211.202
Aplicações financeiras	6	41.447	146.234	58.615	192.375
Contas a receber de clientes	7	78.098	118.937	284.370	212.436
Estoques	8	77.088	62.470	412.672	300.884
Dividendos propostos a receber		-	32.853	-	-
Impostos a recuperar	10	14.886	19.861	22.330	23.717
Despesas antecipadas		7.647	6.318	7.782	8.413
Títulos a receber	11	-	26.675	-	26.675
Outras contas a receber		11.009	1.268	13.622	2.310
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>259.262</b>	<b>426.218</b>	<b>902.832</b>	<b>978.012</b>
<b>Não circulante</b>					
Aplicações financeiras	6	28.918	13.780	28.918	13.780
Contas a receber de clientes	7	10.206	15.025	108.148	57.837
Empresas controladas e ligadas	9	315.253	124.624	178.441	52.675
Estoques	8	15.291	29.112	20.256	39.590
Despesas antecipadas		-	-	35	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	20	13.219	9.712	14.676	10.498
Títulos a receber	11	26.675	-	26.675	-
Outras contas a receber		3.369	782	32.446	3.311
Investimentos	12	302.505	256.141	-	-
Imobilizado	13	4.684	6.823	8.104	11.017
Intangível	14	3.159	2.137	3.159	2.137
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>723.279</b>	<b>458.136</b>	<b>420.858</b>	<b>190.845</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>982.541</b>	<b>884.354</b>	<b>1.323.690</b>	<b>1.168.857</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante</b>				
Fornecedores	7.392	8.050	19.328	18.936
Empréstimos e financiamentos	15 114.237	150.015	157.266	176.032
Debêntures	16 79.684	7.529	79.684	7.529
Salários, provisões e contribuições sociais	18.035	20.010	21.412	22.128
Tributos e contribuições a recolher	1.638	1.515	6.015	15.163
Adiantamentos de clientes	5.991	5.779	24.734	20.712
Obrigações por compra de imóveis	18 25.058	21.868	44.097	43.605
Obrigações por compra de incorporações em andamento	19 2.063	5.178	16.203	38.700
Outras obrigações	5.562	4.212	6.991	5.715
Provisões	23 6.117	-	6.964	-
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>265.777</b>	<b>224.156</b>	<b>382.694</b>	<b>348.520</b>
<b>Não circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos	15 140.919	68.702	245.220	121.080
Debêntures	16 286.617	356.978	286.617	356.978
Impostos diferidos	20 4.792	9.289	22.292	19.900
Empresas controladas e ligadas	9 4.238	909	16.516	50
Obrigações por compra de imóveis	18 8.437	28.638	69.868	123.852
Provisões	23 1.706	374	5.559	374
Outras contas a pagar	3.915	797	25.664	2.352
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>450.624</b>	<b>465.687</b>	<b>671.736</b>	<b>624.586</b>
<b>Patrimônio líquido</b>				
Capital social	22 278.399	148.358	278.399	148.358
Reserva de lucros	-	45.768	-	45.768
Outros resultados abrangentes	22 339	339	339	339
Prejuízos acumulados	(12.622)	-	(12.622)	-
	266.116	194.465	266.116	194.465
Adiantamento para futuro aumento de capital	24	46	24	46
<b>Patrimônio líquido atribuído a participação dos acionistas controladores</b>	<b>266.140</b>	<b>194.511</b>	<b>266.140</b>	<b>194.511</b>
<b>Patrimônio líquido atribuído a participação dos acionistas não controladores</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.120</b>	<b>1.240</b>
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>266.140</b>	<b>194.511</b>	<b>269.260</b>	<b>195.751</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>982.541</b>	<b>884.354</b>	<b>1.323.690</b>	<b>1.168.857</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de reais, exceto lucro por lote de mil ações expresso em reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Receita líquida na venda de imóveis e de serviços prestados	82.590	99.552	379.764	409.184
Custo na venda de imóveis e dos serviços prestados	<u>(110.902)</u>	<u>(139.249)</u>	<u>(340.798)</u>	<u>(305.517)</u>
<b>Lucro bruto (prejuízo) operacional</b>	25 (28.312)	(39.697)	38.966	103.667
Receitas (despesas) operacionais				
Gerais e administrativas	26 (81.058)	(78.434)	(95.778)	(84.270)
Vendas	(16.848)	(12.425)	(28.368)	(26.180)
Depreciação	(2.101)	(1.063)	(2.288)	(1.195)
Resultado de equivalência patrimonial	12 40.860	112.845	-	-
Outras receitas operacionais, líquidas	27 <u>67.733</u>	<u>39.561</u>	<u>68.276</u>	<u>37.967</u>
Lucro (prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras	(19.726)	20.787	(19.192)	29.989
Receitas financeiras	28 28.605	29.763	33.829	34.378
Despesas Financeiras	28 <u>(70.736)</u>	<u>(43.100)</u>	<u>(65.144)</u>	<u>(44.650)</u>
Resultado financeiro	(42.131)	(13.337)	(31.315)	(10.272)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(61.857)	7.450	(50.507)	19.717
Imposto de renda e contribuição social corrente	21 -	-	(6.551)	(8.485)
Imposto de renda e contribuição social diferido	21 3.507	14.980	584	12.438
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<u>(58.350)</u>	<u>22.430</u>	<u>(56.474)</u>	<u>23.670</u>
Parcela do resultado atribuída aos acionistas não controladores	-	-	(1.876)	(1.240)
Lucro líquido (prejuízo) atribuído aos acionistas da controladora	<u><u>(58.350)</u></u>	<u><u>22.430</u></u>	<u><u>(58.350)</u></u>	<u><u>22.430</u></u>
Lucro (prejuízo) do exercício por lote de mil ações - R\$	-	151,19		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

Notas	Reservas de lucro				Outros resultados abrangente	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido	Adiantamento para futuro aumento de capital	Patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital	Participação dos acionistas não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social	Reserva legal	Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Reserva de reavaliação						
Saldos em 31 de dezembro de 2009	66.781	168	566	11.300	-	-	78.815	330	79.145	-	79.145
Aumento de capital	20.956	-	-	(8.902)	-	-	12.054	(10.802)	1.252	-	1.252
Adiantamento para futuro aumento de capital	22	-	-	-	-	-	-	10.518	10.518	-	10.518
Incorporação acervo líquido	60.621	-	-	-	20.369	-	80.990	-	80.990	-	80.990
Realização de reserva de reavaliação	-	-	-	-	(20.030)	20.030	-	-	-	-	-
Recebimento em doação de ativos de empresa ligada	22	-	-	176	-	-	176	-	176	-	176
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	22.430	22.430	-	22.430	1.240	23.670
Destinação do lucro:											
- Constituição de reservas	-	1.122	5.327	36.011	-	(42.460)	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2010	<u>148.358</u>	<u>1.290</u>	<u>5.893</u>	<u>38.585</u>	<u>339</u>	<u>-</u>	<u>194.465</u>	<u>46</u>	<u>194.511</u>	<u>1.240</u>	<u>195.751</u>
Aumento de capital	22	130.041	-	-	-	-	130.041	(130.041)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	22	-	-	-	-	-	-	130.019	130.019	-	130.019
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(58.350)	(58.350)	-	(58.350)	1.880	(56.470)
Dividendos preferenciais	-	-	-	-	-	(40)	(40)	-	(40)	-	(40)
Reversão de reservas de lucros	22	-	(1.290)	(5.893)	(38.585)	-	45.768	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	<u>278.399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>339</u>	<u>(12.622)</u>	<u>266.116</u>	<u>24</u>	<u>266.140</u>	<u>3.120</u>	<u>269.260</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010 (Reapresentado)	31/12/2011	31/12/2010 (Reapresentado)
<b>ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
Lucro (prejuízo) líquido do exercício		(58.350)	22.430	(58.350)	22.430
Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação do lucro antes do imposto com o fluxo de caixa					
Participação de acionistas não controladores		-	-	1.876	1.240
Equivalência patrimonial	12	(40.860)	(112.845)	-	-
Ganho na venda de créditos de direito de construir		-	(22.575)	-	(22.575)
Depreciações e amortizações		3.123	1.384	5.531	4.560
Impostos diferidos (IR, CS, PIS e COFINS)		(8.003)	(14.980)	(1.786)	(7.857)
Variações monetárias, cambiais e encargos - líquidos		71.685	41.685	88.550	48.860
Realização de receita de permuta	18	(711)	(1.081)	(25.414)	(24.115)
Receita de serviços de construção		-	-	(45.098)	-
Provisão para crédito de liquidação duvidosa		-	-	64	110
Provisões	23	7.449	167	12.149	160
Provisão para bonificação de funcionários e diretores		10.000	11.000	10.000	11.300
Realização lucro nos estoques	12	(26.305)	-	-	-
Ajuste a valor presente		(930)	(304)	1.376	5.040
Ganho e perda de participação em investimento		(17.984)	(16.546)	-	-
Valor residual do imobilizado baixado	13	141	-	141	-
Ganho na alienação da Novo Humaitá	12	(18.000)	-	(18.000)	-
Valor de custo do investimento baixado		5.957	-	-	-
Dividendos preferenciais		(40)	-	-	-
<b>(Aumento) redução nos ativos operacionais:</b>					
Contas a receber de clientes		45.644	46.070	(99.661)	(39.284)
Estoques		(21.630)	(30.876)	(81.712)	(17.316)
Impostos a recuperar		7.086	(7.170)	4.090	(10.569)
Despesas antecipadas		(1.329)	(5.441)	596	(9.604)
Juros recebidos		(11.063)	(22.726)	(13.697)	(22.726)
Créditos diversos		(26.992)	(291)	(40.425)	(4.694)
<b>Aumento (redução) nos passivos operacionais:</b>					
Fornecedores		(658)	(11.193)	392	(8.523)
Salários, provisões e contribuições sociais		(11.975)	10.049	(10.716)	11.290
Juros pagos		(74.251)	(39.777)	(85.259)	(43.092)
Impostos a recolher		123	(3.832)	(5.318)	10.780
Impostos de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.830)	(4.114)
Obrigações por compra de imóveis		(4.575)	(5.735)	(10.211)	(14.753)
Outras obrigações e contas a pagar		4.717	(8.027)	28.578	(19.237)
<b>Fluxo de caixa líquido originado de atividades operacionais</b>		<b>(167.731)</b>	<b>(170.614)</b>	<b>(346.134)</b>	<b>(132.654)</b>
<b>ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Aplicações financeiras		(9.798)	-	(9.798)	(46.140)
Resgate de aplicações financeiras		108.401	147.309	139.413	147.300
Aquisição de investimento		(229)	(937)	-	(946)
Aquisição de imobilizado	13	(568)	(5.188)	(2.204)	(9.907)
Alienação de investimentos		14.915	-	-	-
Alienação de imobilizado		(22)	-	(22)	-
Aquisição de intangível	14	(1.579)	(2.073)	(1.579)	(2.073)
Aumento de capital		(31.921)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	12	(32.425)	(76.016)	-	(1.450)
Creditos com partes relacionadas		(33.666)	(64.328)	(123.839)	-
Dividendos recebidos		8.000	263	-	-
<b>Fluxo de caixa líquido aplicado em atividades de investimento</b>		<b>21.108</b>	<b>(970)</b>	<b>1.971</b>	<b>86.790</b>
<b>ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Captações de empréstimos		257.602	246.871	341.164	316.220
Pagamento de empréstimos		(226.842)	(144.505)	(234.781)	(146.882)
Captação de debêntures	16	-	60.000	-	60.000
Integralização de capital		130.019	-	130.019	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	10.518	-	10.510
Recursos recebidos de empresas ligadas		3.329	5.640	-	-
Recursos recebidos de terceiros		-	-	-	(457)
<b>Fluxo de caixa líquido aplicado em atividades de financiamento</b>		<b>164.108</b>	<b>178.524</b>	<b>236.402</b>	<b>239.400</b>
<b>AUMENTO (DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>17.485</b>	<b>6.940</b>	<b>(107.761)</b>	<b>193.540</b>
Efeito líquido de cisões e incorporação no caixa e equivalentes de caixa		-	3	-	-
Efeito das mudanças de participação em investidas no caixa e equivalentes de caixa		-	-	-	160
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	11.602	4.662	211.202	17.650
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	29.087	11.602	103.441	211.200
<b>AUMENTO (DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>		<b>17.485</b>	<b>6.940</b>	<b>(107.761)</b>	<b>193.540</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

## **1. CONTEXTO OPERACIONAL**

A OAS Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Av. Angélica, 2.248, na cidade de São Paulo – SP, que tem por objeto social: (i) exploração da atividade de engenharia civil e da indústria da construção civil, inclusive gerenciamento e execução de projetos de obras; (ii) compra e venda de imóveis; (iii) incorporação imobiliária; (iv) prestação de serviços de gestão financeira; (v) prestação de serviços de cessão de mão-de-obra; (vi) locação de máquinas e equipamentos; (vii) administração e comercialização de espaço publicitário próprio; (viii) coordenação e contratação da produção de material editorial para mídia impressa; e, (ix) participação como sócia ou acionista de outras sociedades no Brasil e no Exterior de qualquer ramo, podendo inclusive constituir e participar em consórcio de empresas.

A constituição da Companhia ocorreu em maio de 2004, porém suas atividades iniciaram-se em setembro de 2006, com o objetivo de construção de empreendimentos imobiliários na região Nordeste do Brasil. Os seus produtos são destinados aos diversos segmentos e possui operações nas cidades de Salvador/BA, Brasília/DF, São Paulo/SP, Rio de Janeiro/RJ, Porto Alegre/RS, entre outras.

As incorporações imobiliárias da Companhia, quando realizadas com terceiros, são estruturadas por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) ou consórcios.

Para viabilização de seus projetos, em conformidade com o plano de expansão, a Companhia decidiu pela emissão de debêntures, vide Nota 16.

## **2. SOCIEDADES DO GRUPO**

A lista a seguir apresenta as participações nas subsidiárias consolidadas, como segue:

# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

## 2. SOCIEDADES DO GRUPO--Continuação

Subsidiária Consolidada	Empreendimento	Percentual de participação			
		Capital Total		Capital Votante	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Participação direta</b>					
OAS Imóveis S.A.	N/A	100%	100%	100%	100%
Novo Humaitá Emp. Imobiliários S.A.	N/A	-	100%	-	100%
Città Ville SPE Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Città Ville	50%	50%	50%	50%
Città Ipitanga SPE Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Città Lauro de Freitas	50%	50%	50%	50%
Imbuí I SPE Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Città Imbuí	50%	50%	50%	50%
Città Itapuã Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Città Itapoan	50%	50%	50%	50%
Graça Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	50%	50%	50%	50%
Manhattan Square Emp. Imobiliários Residencial 01 SPE Ltda.	(*) Manhattan Square	50%	50%	50%	50%
Manhattan Square Emp. Imobiliários Comercial 01 SPE Ltda.	(*) Manhattan Square	50%	50%	50%	50%
Manhattan Square Emp. Imobiliários Residencial 02 SPE Ltda.	(*) (**)	50%	50%	50%	50%
Manhattan Square Emp. Imobiliários Comercial 02 SPE Ltda.	(*) (**)	50%	50%	50%	50%
City Park Acupe Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) City Park Acupe	50%	50%	50%	50%
Acupe Exclusive Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Acupe Exclusive	50%	50%	50%	50%
City Park Brotas Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) City Park Brotas	50%	50%	50%	50%
Patamares 1 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Vista Patamares	50%	50%	50%	50%
7 de Abril Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Jardins dos Girassóis	100%	100%	100%	100%
Marta Aguiar Residencial Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Jardins Lauro de Freitas	100%	100%	100%	100%
Colina Ville Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Jardins Cajazeiras	100%	100%	100%	100%
Ondina Lodge Emp. SPE Ltda.	(*) Costa España	50%	50%	50%	50%
Boulevard Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Max Home & Mall	-	70%	-	70%
Figueiredo Emp. Imobiliários Ltda.	Iluminato Residence	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-03 Emp. Imobiliários Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-04 Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Evolution	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-05 Emp. Imobiliários Ltda.	(*) (**)	70%	70%	70%	70%
OAS 06 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Altos do Butantã	100%	100%	100%	100%
Guarapiranga 01 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Viva Guarapiranga Park	100%	100%	100%	100%
OAS 08 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Viva Guarapiranga Park	100%	100%	100%	100%
OAS 09 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 10 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Parque Butantã	-	100%	-	100%
OAS 11 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	99%	100%	99%
OAS 12 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) N/A.	-	100%	-	100%
OAS 13 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Ilhas D' Itália	99%	99%	99%	99%
OAS 14 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	99%	100%	99%
OAS 16 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	99%	99%	99%	99%
OAS 18 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	99%	100%	99%
OAS 22 Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Concept	70%	99%	70%	99%
OAS 26 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 27 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	50%	99%	50%	99%
OAS 31 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Absoluto	-	99%	-	99%
OAS 34 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	99%	99%	99%	99%
OAS 51 Participações Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 53 Participações Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 54 Participações Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 56 Empr. Imobiliários Ltda.	(*) SIA 01	70%	99%	70%	99%
OAS 57 Empr. Imobiliários Ltda.	(*) Rua 36	70%	99%	70%	99%
Sibipiruna Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Smart	70%	70%	70%	70%
Ravello Incorporação SPE Ltda.	(*) L'Orange	100%	100%	100%	100%
Karagounis Participações S.A.	(*) (**)	20%	20%	20%	20%
IOTA Empr. Imobiliários Ltda.	(*) (**)	27%	-	27%	-
Group I Project SCP	(*) (**)	50%	-	50%	-
<b>Participação indireta</b>					
7 de Abril Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Jardins dos Girassóis	100%	100%	100%	100%
Marta Aguiar Residencial Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Jardins Lauro de Freitas	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-03 Emp. Imobiliários Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-04 Emp. Imobiliários Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
Colina Ville Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Jardins Cajazeiras	100%	100%	100%	100%
OAS 06 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Altos do Butantã	100%	100%	100%	100%
Guarapiranga 01 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Viva Guarapiranga Park	100%	100%	100%	100%
OAS 08 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Viva Guarapiranga Park	100%	100%	100%	100%
OAS 09 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 10 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Parque Butantã	50%	100%	50%	100%
Iluminato Residence	Iluminato	70%	70%	70%	70%
Figueiredo Emp. Imobiliários Ltda.	N/A	100%	100%	100%	100%
Boulevard Emp. Imobiliários Ltda.	(*) Max Home & Mall	35%	-	35%	-
OAS 11 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 12 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Piazza de Roma	-	100%	-	100%
OAS 13 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Ilhas de Itália	100%	100%	100%	100%
OAS 14 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 16 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 17 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 18 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) (**)	100%	100%	100%	100%
OAS 31 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	(*) Absoluto	50%	99%	50%	99%

(\*) Consolidação utilizando método proporcional.

(\*\*) SPE's constituídas, mas sem empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2011.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 2. SOCIEDADES DO GRUPO--Continuação

#### OAS Imóveis S.A.

A sociedade foi constituída em 16 de maio de 2008 e tem como objeto social (a) incorporação, administração e exploração de empreendimentos imobiliários; (b) construção, compra ou venda de imóveis; (c) locação de imóveis; (d) administração de bens próprios ou de terceiros, inclusive imóveis; (e) consultoria ou corretagem imobiliária; (f) intermediação na contratação de empréstimos; (g) serviços de despachante para a contratação de financiamento bancário; (h) assessoria financeira para a análise de crédito; e, (i) participação em outras sociedades.

#### Novo Humaitá Empreendimentos Imobiliários S.A.

A sociedade foi constituída em 04 de fevereiro de 2009, com objeto social (a) a exploração da atividade de engenharia civil, inclusive desenvolvimento, gerenciamento, construção e execução de obras civis, por si ou por terceiros, (b) a compra de imóveis de terceiros e venda de imóveis próprios, (c) locação de bens móveis e imóveis, (d) a gestão e administração de bens imóveis e direitos a eles atinentes, (e) a constituição de direito real de superfície sobre imóveis próprios e em favor de terceiros, (f) a gestão e administração de receitas oriundas da concessão do direito real de superfície a terceiros, (g) participação em outras sociedades, comerciais ou civis, como sócia, acionista ou quotista.

Em 1º de abril de 2011, a Companhia alienou a totalidade das ações que detinha da Novo Humaitá para a sua controladora, OAS S.A. (atual denominação da OAS Engenharia e Participações S.A.), pelo montante de R\$ 145.643, conforme Nota 12.

#### Karagounis Participações S.A.

Em 20 de dezembro de 2010, a Companhia adquiriu de terceiros a totalidade das ações da Karagounis Participações S.A. ("Karagounis") e promoveu a alteração do seu objeto social para realizar atividades de gestão e exploração do seu patrimônio imobiliário na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, diretamente ou através de SPE's, compreendendo, sem limitação: (a) compra, venda, permuta, locação, arrendamento, desenvolvimento, construção, edificação, e incorporação de bens imóveis; (b) aquisição, contratação ou outorga de direitos associados, tais como direito de superfície, dentre outros.

Em 27 de dezembro de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário ("FII") firmou Acordo de Investimento com a Companhia. Através do acordo, o FII subscreveu e integralizou ações representativas de 80% do seu capital social total e votante da Karagounis Participações S.A. Esta operação decorreu da assinatura de acordo de acionistas datado de 27 de dezembro de 2010 entre a Companhia e o FII determinando o controle compartilhado da Karagounis.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 2. SOCIEDADES DO GRUPO--Continuação

#### IOTA Empreendimento Imobiliário S.A.

Em 29 de abril de 2011, a Companhia adquiriu 37,5% das ações da IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade que terá como objeto a compra, venda e a incorporação imobiliária, bem como a participação em outras sociedades ou empreendimentos, na qualidade de sócia, acionista ou quotista, para exploração da atividade relacionada ao seu objeto.

Em 31 de dezembro de 2011, a participação da Companhia na sociedade é de 27,27%, conforme nota 31 (b).

#### Sociedades de Propósito Específico (demais investidas)

As demais sociedades investidas têm propósitos específicos de realização de incorporações e comercialização de empreendimentos imobiliários.

### 3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pelos acionistas e administradores em 09 de março de 2012.

#### a) Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)

As demonstrações financeiras individuais foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC").

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidos pelo CPC e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standard – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária incluindo a Orientação OCPC-04 e aplicação da Interpretação Técnica ICPC-02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de conclusão – POC).

Nas demonstrações contábeis individuais, os investimentos em controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, mas para fins das normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB, deveriam ser avaliados pelo custo ou valor justo.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--

#### Continuação

- a) Declaração de conformidade (com relação às normas IFRS e às normas do CPC)--  
Continuação

Desta forma, essas demonstrações financeiras não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

- b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

- c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

- d) Uso de estimativa e julgamento

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, de acordo com as normas IFRS e as normas CPC, exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as mesmas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados.

As informações sobre incertezas quanto às premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material dentro do próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos de curto e longo prazo, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas e provisões para garantias (passivos eventuais), custo orçado dos empreendimentos, e a elaboração de projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, as quais, apesar de refletirem o julgamento da melhor estimativa possível por parte da Administração da Companhia e de suas controladas, relacionadas à probabilidade de eventos futuros, podem eventualmente apresentar variações em relação aos dados e valores reais.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS--

#### Continuação

#### e) Pronunciamentos do IFRS revisados em 2011

Em 2011 o comitê de pronunciamentos contábeis revisou os seguintes pronunciamentos:

<b>CPC/ICPC Número</b>	<b>Sumário</b>
CPC 00	Pronunciamento Conceitual Básico
CPC 15	Combinação de Negócios
CPC 19	Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto
CPC 20	Custos de Empréstimos
CPC 26	Apresentação das Demonstrações Contábeis
ICPC 01	Contratos de Concessão

Tais revisões dos pronunciamentos e da interpretação não impactaram as demonstrações financeiras da Companhia.

#### f) Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2011

Em junho de 2011, o International Accounting Standards Board - IASB emitiu os pronunciamentos contábeis: IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidadas, IFRS 11 Operações Conjuntas e o IFRS 12 Divulgação de participação em outras entidades, tais pronunciamentos terão adoção obrigatória a partir de 01/01/2013.

Enquanto aguarda a aprovação das normas internacionais pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis Brasileiros, a Companhia está procedendo a sua análise sobre os impactos desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras.

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas na elaboração das demonstrações financeiras são:

#### a) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem a Companhia, suas controladas e suas controladas em conjunto, criadas para o propósito específico de desenvolvimento do empreendimento imobiliário através de SPEs, e foram preparadas de acordo com os seguintes principais critérios: (i) eliminação dos saldos entre as empresas objeto da consolidação; (ii) eliminação dos investimentos entre as empresas consolidadas contra o respectivo patrimônio líquido da empresa investida; (iii) eliminação das receitas e despesas decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas; (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as empresas consolidadas; e (v) cálculo de participação de acionistas minoritários no patrimônio líquido e no resultado consolidado, quando relevante.



## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

a) Base de consolidação--Continuação

A Companhia apresenta suas participações em entidades controladas em conjunto ("joint ventures"), nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. Foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos proporcionais dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de consolidação.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos de caixa e saldos positivos em contas bancárias que possuem liquidez imediata, e estão apresentados ao seu valor de mercado, que equivale ao seu valor contábil das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Portanto, um investimento normalmente qualifica-se como equivalente de caixa somente quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da aquisição.

c) Aplicações financeiras

As demais aplicações financeiras que não se qualificam como caixa e equivalentes de caixa foram classificadas como investimentos mantidos até o vencimento e são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de taxa de juros efetiva, deduzido de eventuais reduções em seu valor recuperável, quando aplicável. As aplicações financeiras estarão liberadas para utilização nos empreendimentos quando a Companhia apresentar as garantias bancárias exigidas conforme contrato assinado junto ao banco, conforme Nota 6.

d) Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades imobiliárias e prestação de serviços de gestão e assessoria imobiliária e empreitada, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Pelo fato do saldo de contas a receber da Companhia e controladas de unidades imobiliárias estarem garantidos por seus correspondentes imóveis vendidos como garantia real sobre estes, exceto quando da prestação de serviço de assessoria imobiliária, a Administração da Companhia entende que não há necessidade de constituição de provisão para devedores duvidosos.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

d) Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa--  
Continuação

Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades não concluídas (em construção) são aplicados os critérios de apuração do resultado de incorporação descritos na orientação OCPC-01 R1 “Entidades de Incorporação Imobiliária”, que trata de entidades de incorporação imobiliária e descritas no tópico “Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros”. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “Receitas financeiras” (juros ativos) após a entrega das chaves.

e) Estoques

Incluem os imóveis em construção pelo custo incorrido durante a fase de construção dos empreendimentos, unidades concluídas e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos exercícios não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A Companhia e suas controladas adquirem parte dos terrenos através de operações, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a:

- i) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção; ou
- ii) entregar o percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

De acordo com a orientação OCPC-01 R1, na existência de permutas de unidades imobiliárias que não tenham a mesma natureza e valor, esta é considerada uma transação com substância comercial e, portanto, gera ganho ou perda. A Companhia e suas controladas contabilizam a permuta pelo valor justo, como um componente de estoque de terrenos a comercializar, em contrapartida a obrigações por compra de imóveis no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Os juros dos empréstimos e financiamentos diretamente ligados aos empreendimentos imobiliários são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar quando as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização e/ou construção estão em progresso. Os juros capitalizados são apropriados ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento dos custos das unidades vendidas.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

#### f) Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição e construção, deduzidos da depreciação calculada pelo método linear, com base nas taxas mencionadas na Nota 13.

Em linha com a orientação do OCPC-01 R1, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas e a depreciação está registrada no resultado do exercício na rubrica de despesas com vendas.

As taxas de depreciação utilizadas pela Companhia e suas controladas refletem adequadamente a melhor estimativa de vida útil-econômica para os bens do ativo imobilizado.

#### g) Intangível

Gastos com softwares são registrados pelo custo de aquisição, representado basicamente pelos gastos com o software de informática, deduzido da amortização acumulada.

Os ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados de acordo com sua vida útil econômica estimada e, quando são identificadas indicações de perda de seu valor recuperável, submetidos a teste para análise de perda no seu valor recuperável.

#### h) Avaliação do valor recuperável dos ativos

No final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Companhia calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

O montante recuperável é o maior valor entre o valor justo menos os custos na venda ou o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente pela taxa de desconto, antes dos impostos, que reflita uma avaliação atual de mercado do valor da moeda no tempo e dos riscos específicos do ativo para o qual a estimativa de fluxos de caixa futuros não foi ajustada.

Se o montante recuperável de um ativo (ou unidade geradora de caixa) calculado for menor que seu valor contábil, o valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) é reduzido ao seu valor recuperável. A perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

#### h) Avaliação do valor recuperável dos ativos--Continuação

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo (ou unidade geradora de caixa) para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo (ou unidade geradora de caixa) em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

#### i) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e de fornecedores (obrigações por compra de imóveis) foram calculados considerando o prazo até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando como base a taxa de juros para remuneração de títulos públicos, NTN-B - Nota do Tesouro Nacional, indexados pelo IPCA. A taxa utilizada pela Companhia é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Os valores do ajuste a valor presente de contas a receber e fornecedores são registrados no resultado nas rubricas receita de vendas e custos das vendas, respectivamente, conforme a orientação do OCPC-01 R1. As reversões dos ajustes a valor presente de contas a receber foram apropriadas como receitas financeiras e de fornecedores apropriadas como despesas financeiras.

#### j) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Empréstimos e financiamentos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, no momento do recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação nos casos aplicáveis. Em seguida, passam a ser mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos, juros e variações monetárias conforme previsto contratualmente, incorridos até as datas dos balanços, conforme demonstrado nas Notas 15 e 16.

#### k) Custo dos empréstimos e debêntures

Os juros dos empréstimos e financiamentos vinculados à execução de empreendimentos são capitalizados como custo dos imóveis em construção para posterior apropriação ao resultado, de acordo com o percentual de venda de cada empreendimento, conforme demonstrado nas Notas 8, 15 e 17.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

#### l) Instrumentos financeiros

##### (i) Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, créditos a receber, contas a pagar a fornecedores, debêntures, empréstimos e financiamentos. Os instrumentos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto os instrumentos financeiros classificados na categoria de instrumentos avaliados ao valor justo por meio do resultado, para os quais os custos são registrados no resultado do exercício.

##### (ii) Mensuração subsequente

A mensuração dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.
- Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. A Companhia não apresentou nenhum passivo financeiro a valor justo por meio de resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. Ganhos e perdas de passivos para negociação são reconhecidos na demonstração do resultado.

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

#### m) Arrendamentos mercantis

A Companhia e suas controladas reconhecem como arrendamento financeiro os contratos nos quais se detêm, substancialmente, todos os riscos e benefícios da propriedade, com preço de aquisição fixado e valor residual inferior ao valor de mercado, sendo capitalizados no balanço patrimonial no início do arrendamento pelo menor valor entre o valor justo do bem arrendado e o valor presente dos pagamentos mínimos do arrendamento.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

n) Obrigações por compra de imóveis

São demonstradas por obrigações contratualmente estabelecidas nas aquisições dos terrenos, acrescidas, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias, ajustadas a valor presente em conformidade com a orientação OCPC-01 R1.

o) Provisões

(i) Provisões para garantia

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos.

(ii) Provisões para riscos cíveis e trabalhistas

As provisões para ações judiciais são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, usando-se a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos advogados da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão descritos na Nota 23.

p) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros

As receitas e os custos das vendas de imóveis obedecem os procedimentos e normas estabelecidas pelas orientações OCPC-01 R1 e OCPC-04 e são registrados da seguinte forma:

- ✓ Vendas de imóveis concluídos - as receitas de vendas e os custos incorridos são apropriados no resultado no momento da assinatura do título translativo (instrumento público ou particular de compra e venda), independentemente do recebimento do valor contratado.
- ✓ Vendas de imóveis em construção - as receitas de vendas e os custos dos imóveis vendidos são apropriados no resultado, como segue:
  - (i) as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

p) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outros--Continuação

- (ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;
  - (iii) os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de vendas de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão da fração ideal das unidades vendidas dos respectivos empreendimentos.
- ✓ Receitas com serviços, demais receitas e despesas são apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o regime de competência.
  - ✓ As receitas de vendas e o contas a receber de clientes foram ajustados a valor presente em conformidade com a orientação OCPC-01 R1.

q) Obrigações por compras de terrenos

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

As obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas estão mencionadas no item e.

r) Tributação

Correntes:

- Controladora

A Companhia é optante pelo lucro real como forma de tributação do imposto de renda. Conforme facultado pela legislação fiscal vigente, o resultado na atividade de incorporação imobiliária é apurado pelo regime de competência, mas pago pelo regime de caixa. A base tributável é o lucro contábil ajustado pelas adições e exclusões admitidas pela legislação fiscal. As alíquotas aplicáveis são de 15% para imposto de renda, sendo que há um adicional de 10% caso a base tributável exceda R\$ 240 ao ano, e 9% para contribuição social sobre o lucro, vide Nota 21.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

#### r) Tributação--Continuação

- Investidas

As SPE's são tributadas pelo lucro presumido, à exceção das SPE's Manhattan Comercial 01 e Residencial 01, que possuem os mesmos critérios de apuração do imposto de renda e contribuição social da Companhia.

Qualificam-se para o regime de lucro presumido as sociedades cuja receita bruta total, no ano-calendário anterior, tenha sido igual ou inferior a R\$ 48.000.

No regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de prestação de serviços para ambos os tributos.

#### Impostos sobre vendas

As receitas de vendas e serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

	Lucro presumido	Lucro real
COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade social	3,00%	7,60%
PIS - Programa de Integração Social	0,65%	1,65%
ISS - Imposto Sobre Serviços	5,00%	5,00%

Esses tributos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do PIS e COFINS são apresentados dedutivamente do custo dos produtos vendidos na demonstração do resultado. Na atividade de incorporação imobiliária é estabelecido que a utilização dos créditos de PIS e COFINS seja obtida somente a partir da data da efetivação da venda. No caso de venda de unidades não concluídas a pessoa jurídica poderá optar pela utilização do crédito presumido de PIS e COFINS em relação ao custo orçado. Esses créditos são realizados na proporção da receita relativa a venda da unidade imobiliária, a medida do recebimento.

#### Diferidos

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são decorrentes da diferença entre os critérios societário (competência) e fiscal (caixa).

O saldo de imposto de renda e contribuição social sobre o lucro diferidos incluem também os efeitos dos impostos sobre as diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa, reconhecidos com base no histórico de realização.



## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

#### s) Reclassificações

Determinados saldos do balanço patrimonial e da demonstração do resultado do exercício de 31 de dezembro de 2010 foram reclassificados para fins de comparabilidade, conforme demonstrado abaixo:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	Antes	Depois	Antes	Depois
CIRCULANTE				
Caixa e equivalente de caixa (a)	-	11.602	199.600	211.202
Estoque (b)	62.470	62.470	297.158	300.884
Despesa antecipada (b)	6.318	6.318	12.140	8.413
Outros	345.827	345.828	457.513	457.513
	<u>414.615</u>	<u>426.218</u>	<u>966.411</u>	<u>978.012</u>
NÃO CIRCULANTE				
Imposto de renda e contribuição social diferidos (c)	9.712	9.712	6.876	10.498
Outros	448.425	448.424	180.347	180.347
	<u>458.137</u>	<u>458.136</u>	<u>187.223</u>	<u>190.845</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b><u>872.752</u></b>	<b><u>884.354</u></b>	<b><u>1.153.634</u></b>	<b><u>1.168.857</u></b>
PASSIVO	Controladora		Consolidado	
	Antes	Depois	Antes	Depois
CIRCULANTE				
Empréstimos e financiamentos (a)	138.413	150.015	164.430	176.032
Outros	74.141	74.141	172.490	172.488
	<u>212.554</u>	<u>224.156</u>	<u>336.920</u>	<u>348.520</u>
NÃO CIRCULANTE				
Partes relacionadas (d)	909	909	459	50
Outras contas a pagar (d)	797	797	1.942	2.352
Imposto de renda e contribuição social diferidos (c)	9.289	9.289	16.278	19.900
Outros	454.692	454.692	602.284	602.284
	<u>465.687</u>	<u>465.687</u>	<u>620.963</u>	<u>624.586</u>
Patrimônio Líquido	194.511	194.511	195.751	195.751
<b>TOTAL DO PASSIVO + PL</b>	<b><u>872.752</u></b>	<b><u>884.354</u></b>	<b><u>1.153.634</u></b>	<b><u>1.168.857</u></b>

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

#### s) Reclassificações--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	Antes	Depois	Antes	Depois
Lucro bruto (prejuízo) operacional	(39.697)	(39.697)	103.667	103.667
Receitas (despesas) operacionais				
Gerais e administrativas (e)	(82.850)	(78.434)	(88.688)	(84.270)
Vendas (e)	(8.009)	(12.425)	(21.762)	(26.180)
Outras receitas e despesas	151.343	151.343	36.772	36.772
Lucro (prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras	20.787	20.787	29.989	29.989
Resultado financeiro	(13.337)	(13.337)	(10.272)	(10.272)
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferidos	14.980	14.980	3.953	3.953
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	22.430	22.430	23.670	23.670

(a) Reclassificação de saldos relacionados a contas garantidas;

(b) Reclassificação de saldos de despesa antecipada para conta de imóveis em construção;

(c) Reclassificação de saldos de imposto de renda e contribuição social diferidos que não podem ser compensados entre entidades distintas.

(d) Reclassificação de saldos relativos a terceiros não ligados ao grupo;

(e) Reclassificação de saldo de despesas gerais e administrativas para despesas com vendas.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)
Caixa e bancos	24.027	2.820	54.850	19.077
Aplicações financeiras				
Certificados de Depósito Bancário – CDB	5.060	8.782	48.591	192.125
Total	<u>29.087</u>	<u>11.602</u>	<u>103.441</u>	<u>211.202</u>

Em 31 de dezembro de 2011, os CDBs foram remunerados por taxas que variaram entre 75% e 101,5% (99,5% e 101% em 31 de dezembro de 2010) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

Os CDBs são classificados pela Administração da Companhia e de suas controladas e controladas em conjunto na rubrica “Caixa e equivalentes de caixa”, por serem considerados ativos financeiros com possibilidade de resgate imediato e sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

A exposição da Companhia a riscos de taxas de juros e uma análise de sensibilidade para ativos e passivos financeiros são divulgadas na Nota 24.

### 6. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Caixa Econômica Federal (a)	70.290	160.014	87.458	206.155
Outros títulos	75	-	75	-
Total	<u>70.365</u>	<u>160.014</u>	<u>87.533</u>	<u>206.155</u>
Ativo circulante	41.447	146.234	58.615	192.375
Ativo não circulante	28.918	13.780	28.918	13.780

(a) Esta aplicação encontra-se vinculada à 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, conforme Nota 16. A liberação desta aplicação financeira para utilização nos empreendimentos acompanha critérios definidos em contrato junto ao banco, em função de garantias exigidas a exemplo de hipotecas sobre terrenos, direitos creditórios, execução das obras etc. As aplicações financeiras possuem remuneração pela variação do certificado de depósito interbancário CDI a percentuais que variam de 99,5% a 101% com prazo de resgate equivalente ao da liquidação das debêntures conforme Nota 16.

A exposição da Companhia a riscos de taxas de juros e uma análise de sensibilidade destes ativos estão divulgadas na Nota 24.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 7. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Obras concluídas	25.522	25.848	85.233	41.508
Obras em construção	60.322	109.368	270.280	236.434
<u>Duplicatas a receber (serviços prestados)</u>				
Partes relacionadas	2.922	73	1.615	-
Demais clientes	175	322	45.676	898
Subtotal	88.941	135.611	402.804	278.840
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(315)	(251)
(-) Ajuste a valor presente	(637)	(1.649)	(9.971)	(8.316)
Total	88.304	133.962	392.518	270.273
Ativo circulante	78.098	118.937	284.370	212.436
Ativo não circulante	10.206	15.025	108.148	57.837

Os valores relativos a contas a receber de imóveis com obras concluídas são garantidos pelos próprios imóveis negociados. De acordo com as cláusulas contratuais, estes recebíveis são atualizados pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), mais juros de 12% ao ano.

O ajuste a valor presente foi calculado sobre as unidades não concluídas, conforme CPC 12 e orientação OCPC-01 R1, utilizando-se como base para os anos de 2011 e 2010 a taxa de juros para remuneração de títulos públicos, NTN-B - Nota do Tesouro Nacional, indexados pelo IPCA.

Contas a receber por idade de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Títulos a vencer	50.909	114.239	338.605	248.792
Títulos vencidos até 30 dias	189	14.227	14.747	16.213
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	30.040	1.257	30.965	3.697
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	590	337	2.120	744
Títulos vencidos de 91 a 180 dias	2.529	2.503	7.502	3.952
Títulos vencidos de 181 a 360 dias	2.905	2.498	5.092	3.410
Títulos vencidos a mais de 360 dias	1.779	550	3.773	2.032
Subtotal	88.941	135.611	402.804	278.840
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(315)	(251)
Ajuste a valor presente – AVP	(637)	(1.649)	(9.971)	(8.316)
Total	88.304	133.962	392.518	270.273

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 7. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES--Continuação

A composição da parcela de longo prazo, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	7.352	-	47.101
2013	5.107	3.224	84.699	8.673
2014	2.355	1.641	18.029	4.605
2015	1.568	1.302	4.949	1.801
2016 em diante	1.269	1.585	5.521	1.595
	10.299	15.104	113.198	63.775
(-) Ajuste a valor presente	(93)	(79)	(5.050)	(5.938)
Total líquido	10.206	15.025	108.148	57.837

- Provisão para créditos de liquidação duvidosa e baixa de contas a receber

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Administração da Companhia mantém registrada perda estimada em créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 315 (31 de dezembro de 2010, R\$ 251) relativa a valores a receber de prestação de serviços a clientes de consultoria e corretagem imobiliária de sua controlada OAS Imóveis.

Para as demais contas a receber, a Administração considera desnecessária a constituição de provisão em função da possibilidade de rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou de retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

A exposição da Companhia a riscos de crédito e a exposição de riscos de moeda e perdas por redução no valor recuperável relacionadas às contas a receber de clientes e a outras contas estão divulgadas na Nota 24.

### 8. ESTOQUES

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)
Imóveis em construção	40.161	31.499	195.089	112.975
Imóveis concluídos	3.874	3.867	9.968	6.384
Terrenos em estoque	45.868	49.045	200.805	198.310
Materiais para aplicação	444	1.958	6.804	7.322
Adiantamentos a fornecedores	2.032	5.213	20.262	15.483
Total	92.379	91.582	432.928	340.474
Ativo circulante	77.088	62.470	412.672	300.884
Ativo não circulante	15.291	29.112	20.256	39.590

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 8. ESTOQUES--Continuação

Em 31 de dezembro de 2011, o montante de encargos financeiros capitalizados totaliza na controladora R\$ 2.520 (31 de dezembro de 2010, R\$ 1.043), e no consolidado R\$15.326 (31 de dezembro 2010, R\$ 6.085), conforme apresentado na Nota 17.

### 9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

A controladora imediata e final da Companhia é a OAS S.A. As transações entre a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto, que são suas partes relacionadas, foram eliminadas na consolidação. Os detalhes a respeito das transações entre a Companhia e partes relacionadas estão apresentados a seguir:

#### 9.1 Recebíveis e empréstimos entre partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)
<u>Ativo não circulante</u>				
OAS S.A. (a)	178.441	52.625	178.441	52.625
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	30.680	22.958	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Comercial 01 SPE Ltda.	44	2.349	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 02 SPE Ltda.	113	102	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Comercial 02 SPE Ltda.	54	48	-	-
7 de Abril Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	43.048	38.967	-	-
Marta Aguiar Residencial Emp. Imob. SPE Ltda.	9.569	7.575	-	-
OAS 23 Empreendimentos Imob. Ltda.	402	-	-	-
OAS 06 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	11.261	-	-	-
Guarapiranga 01 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	8.475	-	-	-
OAS 08 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	4.311	-	-	-
Colina Ville Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	8.774	-	-	-
Figueiredo Empreendimentos Imob. Ltda.	15.185	-	-	-
OAS 10 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	4.896	-	-	-
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	-	-	-	50
Total	315.253	124.624	178.441	52.675
<u>Passivo não circulante</u>				
OAS S.A.	-	-	16.516	-
Imbuí I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.325	-	-	-
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	913	909	-	50
Total	4.238	909	16.516	50

- (a) Valores referentes a: (i) recebível sobre a venda do investimento Novo Humaitá para OAS S.A. no montante de R\$ 145.643, conforme Nota 12; (ii) saldo incorporado em 17 de dezembro de 2010 da Multicorp Patrimonial Ltda. registrado como mútuo no montante de R\$ 52.625 (31 de dezembro de 2010, R\$ 52.625). Estes valores referem-se a conta corrente ativa, não possuem encargos financeiros e serão recebidos em 10 parcelas anuais de R\$ 19.827. Em 15 de dezembro de 2011, a Companhia quitou a obrigação referente a aquisição de Transcon no montante de R\$ 1.574 (nota 9.2 (c)) e recebeu o valor líquido de R\$ 18.253.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS--Continuação

#### 9.1 Recebíveis e empréstimos entre partes relacionadas--Continuação

Os demais saldos referem-se a mútuos da Companhia com suas controladas originados em função da necessidade de caixa das controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades. Estes mútuos estão sujeitos a encargos financeiros de acordo com as transações pactuadas com as partes e são compatíveis com a prática de mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foram registradas receitas financeiras decorrentes dos juros sobre mútuos no montante de R\$ 10.127 na controladora.

#### 9.2 Transações comerciais

A seguir estão demonstradas as operações comerciais entre a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b><u>Ativo circulante</u></b>				
<b><u>Contas a receber (a)</u></b>				
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	-	13	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Comercial 01 SPE Ltda.	-	10	-	-
Patamares 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	-	4	-	-
City Park Brotas Emp. Imobiliarios SPE Ltda.	-	1	-	-
City Park Acupe Emp. Imobiliarios SPE Ltda.	-	1	-	-
Acupe Exclusive Emp. Imobiliarios SPE Ltda.	-	1	-	-
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	2.824	12	-	-
Città Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-
Città Ipitanga SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	11	-	-
Imbuí I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	10	-	-
Città Itapuã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	84	5	-	-
Figueiredo Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	-	4	-	-
Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	-	-	-
Total contas a receber (Nota 7)	2.922	73	-	-
<b><u>Outras contas a receber (b)</u></b>				
Ravello Incorporação SPE Ltda.	746	746	-	-
Total	3.668	819	-	-
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b><u>Passivo circulante</u></b>				
<b><u>Outras obrigações (c)</u></b>				
OAS S.A.	-	1.574	-	1.574
<b><u>Obrigações por compra de imóveis (d)</u></b>				
CFA Engenharia e Participações	7.090	19.982	8.910	19.982
Total	7.090	21.556	8.910	21.556
<b><u>Passivo não circulante</u></b>				
<b><u>Obrigações por compra de imóveis (d)</u></b>				
CFA Engenharia e Participações	1.820	2.324	14.500	2.324
Construtora OAS Ltda.	-	7.043	-	7.043
Total	1.820	9.367	14.500	9.367

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS--Continuação

#### 9.2 Transações comerciais--Continuação

	Controladora	
	31/12/2011	31/12/2010
<b>Receita de prestação de serviços (a)</b>		
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	275	1.719
Manhattan Square Emp. Imob. Comercial 01 SPE Ltda.	224	756
Patamares 1 Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	2.149	102
City Park Acupe Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	781	20
Acupe Exclusive Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	565	30
City Park Brotas Empreendimentos Imobiliarios SPE Ltda.	1.483	29
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	3.218	233
Città Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	729	173
Città Ipitanga SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	484	11.966
Imbuí I SPE Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	77	7.781
Città Itapuã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.735	6.458
Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários Ltda.	64	-
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	87	-
Figueiredo Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	84	25
Total das receitas de prestação de serviços	<u>12.955</u>	<u>29.292</u>

- (a) Trata-se de receita e contas a receber com prestação de serviços de gerenciamento financeiro e empreitada para empreendimentos imobiliários de controladas da Companhia.
- (b) Trata-se de pagamentos de despesas efetuados pela Companhia no processo de aquisição da controlada.
- (c) Trata-se de aquisição de cessão de crédito relativa à Transcon - Transferência do Direito de Construir, junto à Prefeitura do Salvador, conforme Nota 11.
- (d) Trata-se de saldo de obrigações por compra de terrenos adquiridos junto a partes relacionadas, líquidos do efeito de ajuste a valor presente.

#### 9.3 Remuneração do pessoal-chave da administração

A remuneração do pessoal-chave da administração, representado pela Diretoria Executiva da Companhia, foi fixada em até R\$ 540 conforme registrado em Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2011. Na mesma data, os membros desta Diretoria renunciaram ao direito de remuneração, através de carta endereçada aos acionistas.



## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS--Continuação

#### 9.4 Avais e garantias

A Companhia possui as seguintes garantias:

##### a) Recebidas de partes relacionadas

<u>Parte relacionada</u>	<u>Tipo de garantia</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
OAS S.A.	Aval	644.571	714.899
Construtora OAS Ltda.	Aval	24.258	7.000
Total		<u>668.829</u>	<u>721.899</u>

##### b) Concedidas a partes relacionadas

<u>Parte relacionada</u>	<u>Tipo de garantia</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
OAS 17 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	25.100	25.100
Ravello Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	1.676	-
Sibipiruna Empreendimento Imobiliários Ltda.	Aval	1.901	-
Total		<u>28.677</u>	<u>25.100</u>

## 10. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
PIS a recuperar (a)	1.992	2.286	3.157	2.861
COFINS a recuperar (a)	9.066	11.017	13.896	13.664
IR e CSLL retido na fonte a compensar	223	-	471	-
IRPJ e CSLL (b)	2.929	4.750	3.686	4.757
Outros	676	1.808	1.120	2.435
Total	<u>14.886</u>	<u>19.861</u>	<u>22.330</u>	<u>23.717</u>

(a) O PIS e a COFINS a recuperar são relativos aos créditos oriundos principalmente na aquisição de insumos e na contratação de serviços de pessoas jurídicas. A recuperação dos mesmos é realizada à medida dos recebimentos de clientes, conforme Nota 4;

(b) Refere-se a saldos negativos de IR e CSLL oriundos de impostos retidos.

## **OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS**

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### **11. TÍTULOS A RECEBER**

A Companhia adquiriu em 2009, 68.232,00 m<sup>2</sup> de direito de construir - Transcon (Transferência do Direito de Construir), no município de Salvador, pelo montante de R\$ 5.328, dos quais R\$ 5.028 foram adquiridos junto à controladora OAS S.A. pelo valor justo.

Em 13 de maio de 2010, a Multicorp Ltda., através de Instrumento Particular de Cessão de Direitos, cedeu 34.174,32 m<sup>2</sup> de Transcon à Companhia, o qual foi registrado no patrimônio líquido pelo montante de R\$ 176 (valor histórico).

Em 25 de junho de 2010 a Companhia alienou grande parte de seu saldo de Transcon (101.406,00 m<sup>2</sup>) para a empresa Engenharia Brasilândia – ENBRAL LTDA., pelo valor de R\$ 28.078. Através desta alienação de direitos a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2010, auferiu ganho de R\$ 22.575, registrado na rubrica de outras receitas operacionais, conforme Nota 27. O saldo em aberto referente a esta transação está registrado na rubrica de títulos a receber pelo montante de R\$ 26.675. Em 29 de março de 2011, as partes renegociaram o vencimento da dívida e será liquidada a partir de 31 de janeiro de 2014.

# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

## 12. INVESTIMENTOS

O quadro abaixo apresenta um sumário das informações financeiras em empresas controladas e empreendimentos controlados em conjunto. Os dados das investidas apresentados abaixo não foram ajustados pelo percentual de participação mantido pela Companhia. A movimentação dos investimentos encontra-se a seguir demonstrada:

	Dados das investidas															
	Em 31/12/2011				Em 31/12/2010			Saldos em 31 de dezembro de 2010			Movimentação do exercício			Saldos em 31 de dezembro de 2011		
	Participação	Ações/ cotas possuídas	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período	Equivalência patrimonial	Investimentos	AFAC	Total	Equivalência patrimonial	Integralização	Aquisição/ (alienação) de investidas	Outros	Investimentos	AFAC	Total	
OAS Imóveis S.A.	100%	10.000	(212)	(3.740)	(1.193)	(983)	648	(335)	(3.740)	4.511	-	-	(212)	201	(11)	
Novo Humaitá Empr. Imob. S.A.	-	-	-	-	131.570	75.282	-	75.282	1.198	-	(102.785)	26.305	-	-	-	
Città Ville SPE Empr. Imobiliários Ltda.	50%	7.208.350	19.540	(466)	(1.232)	3.247	-	3.247	(233)	6.756	-	-	9.770	380	10.150	
Città Ipitanga SPE Empr. Imobiliários Ltda.	50%	10.136.18	12.270	1.046	(7.686)	5.612	-	5.612	523	-	-	-	6.135	2.208	8.343	
Imbuí I SPE Empr. Imob. Ltda.	50%	9.692.141	9.248	(358)	(5.910)	4.803	-	4.803	(179)	-	-	-	4.624	-	4.624	
Città Itapuã Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	8.274.941	11.162	(14.858)	1.993	8.200	-	8.200	(7.429)	4.810	-	-	5.581	8.463	14.044	
Graça Empr. Imob. SPE Ltda.	50%	1.034.921	1.902	(20)	(225)	378	303	681	(10)	583	-	-	951	12	963	
Manhattan Square Empr. Imob. Res. 01 SPE Ltda.	50%	50.000	(22.372)	(20.386)	(22)	(993)	-	(993)	(10.193)	-	-	-	(11.186)	-	(11.186)	
Manhattan Square Empr. Imob. Com. 01 SPE	50%	5.432.299	14.294	3.924	1.122	5.185	362	5.547	1.962	-	-	-	7.147	665	7.812	
Manhattan Square Empr. Imob. Res. 02 SPE Ltda.	50%	1.429.257	2.844	(220)	(12)	1.303	48	1.351	(110)	229	-	-	1.422	13	1.435	
Manhattan Square Empr. Imob. Com. 02 SPE	50%	741.059	1.596	(102)	(8)	618	79	697	(51)	231	-	-	798	5	803	
City Park Acupe Empr. Imob. SPE Ltda.	50%	680.700	1.806	268	(37)	769	-	769	134	-	-	-	903	-	903	
Acupe Exclusive Empr. Imob. SPE Ltda.	50%	534.500	154	(208)	(213)	181	-	181	(104)	-	-	-	77	608	685	
City Park Brotas Empr. Imob. SPE Ltda.	50%	940.976	914	258	(475)	328	-	328	129	-	-	-	457	-	457	
Patamares 1 Empr. Imob. SPE Ltda.	50%	3.335.922	12.752	5.670	297	3.541	-	3.541	2.835	-	-	-	6.376	-	6.376	
7 de Abril Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	6.774.769	1.111	(3.510)	(1.900)	4.621	-	4.621	(3.510)	-	-	-	1.111	-	1.111	
Marta Aguiar Residencial Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	4.549.743	801	(1.989)	(1.404)	2.790	-	2.790	(1.989)	-	-	-	801	-	801	
Colina Ville Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	2.101.090	1.944	627	(783)	1.317	313	1.630	627	-	-	-	1.944	-	1.944	
Ondina Lodge Empr. SPE Ltda.	50%	2.870.536	13.466	8.274	(2.751)	2.596	-	2.596	4.137	-	-	-	6.733	-	6.733	
Boulevard Empr. Imob. Ltda.	-	-	-	-	(72)	69	1.919	1.988	2.139	1.989	(4.197)	-	-	-	-	
Figueiredo Empr. Imob. Ltda.	100%	3.485.713	10.713	4.366	2.019	6.347	555	6.902	4.366	-	-	-	10.713	1.806	12.519	
OAS SPE-03 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	8.433.173	8.050	(335)	(47)	6.753	1.045	7.798	(335)	1.632	-	-	8.050	20	8.070	
OAS SPE-04 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	3.608.362	3.067	(515)	(25)	2.775	288	3.063	(515)	807	-	-	3.067	470	3.537	
OAS SPE-05 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	700	393	400	(5)	(5)	2.158	2.153	280	-	-	-	275	4.345	4.620	
OAS 06 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	13.584.06	10.482	(536)	(2.081)	11.018	-	11.018	(536)	-	-	-	10.482	-	10.482	
Guarapiranga 01 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	8.622.240	10.775	2.630	(257)	8.145	-	8.145	2.630	-	-	-	10.775	-	10.775	

# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

## 12. INVESTIMENTOS--Continuação

	Dados das investidas															
	Em 31/12/2011			Em 31/12/2010			Saldos em 31 de dezembro de 2010			Movimentação do exercício			Saldos em 31 de dezembro de 2011			
	Participação	Ações/ cotas possuídas	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período	Equivalência patrimonial	Investimentos	AFAC	Total	Equivalência Patrimonial	Integralização	Aquisição/ (Alienação) de investidas	Outros	Investimentos	AFAC	Total	
OAS 08 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	1.575.335	2.231	887	(127)	1.344	-	1.344	887	-	-	-	2.231	-	2.231	
OAS 09 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	644.484	4	(528)	(58)	106	416	522	(528)	426	-	-	4	3	7	
OAS 10 Empr. Imob. SPE Ltda.	-	-	-	-	(828)	2.601	-	2.601	54	568	(3.223)	-	-	-	-	
OAS 12 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	-	(24)	2.122	-	2.122	-	-	(2.122)	-	-	-	-	
OAS 11 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	213.084	106	(19)	(89)	(88)	257	169	(19)	212	-	-	105	-	105	
OAS 17 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	2.258.681	1.712	(439)	(107)	2.151	-	2.151	(439)	-	-	-	1.712	4.144	5.856	
OAS 51 Participações Ltda.	100%	10.880.00	10.879	(1)	-	10.880	-	10.880	(1)	-	-	-	10.879	1	10.880	
OAS 53 Participações Ltda.	100%	16.371.00	16.370	(1)	-	16.371	-	16.371	(1)	-	-	-	16.370	1	16.371	
OAS 54 Participações Ltda.	100%	648.000	614	(34)	-	648	-	648	(34)	-	-	-	614	37	651	
Sibipuruna Emp. Imobiliários Ltda.	70%	7.000	13.616	8.236	3.758	3.766	2.478	6.244	5.765	-	-	-	9.531	5.268	14.799	
Ravello Incorporação SPE Ltda.	100%	4.170.705	4.310	348	(165)	3.962	-	3.962	348	-	-	-	4.310	-	4.310	
Karagounis Participações S.A.	20%	144	292.332	6.139	-	42.000	-	42.000	1.228	-	-	17.460	60.688	-	60.688	
OAS 13 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	990	(3.314)	(3.258)	(57)	(56)	1.377	1.321	(3.225)	-	-	-	(3.281)	6.580	3.299	
OAS 14 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	832.932	339	(500)	(2)	(1)	169	168	(495)	832	-	-	336	200	536	
OAS 16 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	990	(6)	-	(7)	(6)	158	152	-	-	-	-	(6)	6	-	
OAS 18 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	1.063.298	899	(103)	(72)	(70)	890	820	(102)	1.062	-	-	890	15	905	
OAS 22 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	700	1.792	1.792	(1)	-	-	-	1.254	-	-	-	1.254	1.316	2.570	
OAS 26 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	6.195.531	51.223	45.029	(1)	462	2.585	3.047	45.029	5.732	-	-	51.223	-	51.223	
OAS 31 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	-	-	-	-	(1)	-	-	-	(93)	319	(226)	-	-	-	-	
OAS 34 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	990	(241)	(241)	(1)	-	-	-	(239)	-	-	-	(239)	2.254	2.015	
OAS 27 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	1.000	(868)	(868)	(1)	-	-	-	(434)	-	-	-	(434)	1.463	1.029	
OAS 56 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	700	(119)	(119)	(1)	-	-	-	(83)	-	-	-	(83)	2.108	2.025	
OAS 57 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	700	(126)	(126)	(1)	-	-	-	(88)	-	-	-	(88)	2.269	2.181	
IOTA Empr. Imobiliários Ltda.	27.27%	1.222.625	1.344	(2.927)	-	-	-	-	(1.098)	994	(13)	484	367	-	367	
Group I Project SCP	50%	3.493.649	11.112	3.464	-	-	-	-	1.732	-	3.824	-	5.556	3.574	9.130	
Outros investimentos	-	-	-	-	(33)	(2)	6	4	(584)	228	5.651	-	5.293	44	5.337	
<b>TOTAL</b>						<b>112.845</b>	<b>240.087</b>	<b>16.054</b>	<b>256.141</b>	<b>40.860</b>	<b>31.921</b>	<b>(103.091)</b>	<b>44.249</b>	<b>254.026</b>	<b>48.479</b>	<b>302.505</b>

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 12. INVESTIMENTOS--Continuação

#### Karagounis S.A. e Novo Humaitá S.A. (Operação Grêmio)

Em 5 de setembro de 2008, a Construtora OAS Ltda. (“Construtora OAS”) e a Federação dos Círculos Operários do Estado do Rio Grande do Sul-FCOPS (“Federação”) firmaram Promessa de Compra e Venda para a aquisição de 311.128 m<sup>2</sup> do terreno situado no bairro Humaitá em Porto Alegre/RS (“Imóvel Humaitá”).

Em 18 de dezembro de 2008, a Construtora OAS firmou contrato com o Grêmio Foot-Ball Porto Alegrense (“Grêmio”), que prevê: (i) construção de um novo estádio de futebol (“Arena”) no Imóvel Humaitá, (ii) a constituição de uma empresa proprietária com o objetivo de adquirir o Imóvel Humaitá e destacar o Imóvel da Arena do Imóvel Humaitá com o intuito de desenvolver empreendimentos imobiliários e, (iii) constituir em favor de uma empresa superficiária o direito real de superfície sobre o Imóvel Arena (“Direito de Superfície”) durante os vinte anos após a conclusão de suas obras, quando então será transferido ao Grêmio. Em contrapartida, o Grêmio se compromete a transmitir a Construtora OAS a propriedade dos imóveis localizados no Bairro de Azenha (“Imóvel Azenha”), que serão destinados a empreendimentos residenciais.

Em 04 de fevereiro de 2009 foram constituídas as empresas Novo Humaitá Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Novo Humaitá”) e Arena Porto-Alegrense S.A (“Arena Porto-Alegrense”) com o objetivo de desempenhar os papéis de empresa proprietária e superficiária, respectivamente.

Em 20 de agosto de 2009, através do Instrumento Particular de Cessão de Posição Contratual e Outras Avenças, a Construtora OAS Ltda. cedeu a Novo Humaitá sua posição no contrato firmado em 5 de setembro de 2008, conforme mencionado acima, transferindo a esta última a íntegra dos seus direitos e obrigações. O direito de superfície constituído pela Novo Humaitá será transferido para a Arena Porto-Alegrense.

Em 1º de dezembro de 2010, a controladora OAS S.A. que detinha 99,99% de participação na Novo Humaitá, aportou suas 1.250.999 ações na Companhia, que passou a deter a totalidade das ações.

Em 20 de dezembro de 2010, a Companhia adquiriu de terceiros a totalidade das ações da Karagounis Participações S.A.(“Karagounis”). A Companhia promoveu a alteração do objeto social da Karagounis para adequá-la ao propósito específico de realizar atividades de gestão e exploração do seu patrimônio imobiliário na Cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, diretamente ou através de SPE’s, e desenvolver os empreendimentos imobiliários conforme contrato firmado em 18 de dezembro de 2008 entre a Construtora OAS e o Grêmio.

Em 27 de dezembro de 2010, o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Desenvolvimento Imobiliário (“FII”) firmou Acordo de Investimento (“Acordo de investimento”) com a Companhia tendo como intervenientes anuentes a Karagounis, OAS S.A. e OAS Investimentos S.A.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 12. INVESTIMENTOS--Continuação

O FII, tendo interesse em investir na Karagounis, subscreveu e integralizou ações representativas de 80% do seu capital social total e votante. O acordo de acionistas reflete os entendimentos em relação a controle, à administração e operação da Karagounis, bem como os direitos de cada uma das partes, passando a ter efeito após a subscrição das ações, quando o FII passou a deter controle compartilhado das operações da Karagounis em conjunto com a Companhia. O acordo de investimento prevê a obrigação de a Karagounis adquirir os imóveis da Novo Humaitá para a realização de gestão e exploração do seu patrimônio imobiliário.

O FII integralizou quatrocentas e três ações ordinárias da Karagounis pelo valor total de R\$ 210.000 (duzentos e dez milhões de reais), dos quais R\$ 403 (quatrocentos e três reais) foram destinados a conta capital e R\$ 209.999.597 (duzentos e nove milhões novecentos e noventa e nove mil quinhentos e noventa e sete reais) foram destinados à conta de reserva de capital, a título de ágio na emissão de ações.

Em 28 de dezembro de 2010, a Novo Humaitá Empreendimentos Imobiliários S.A. alienou o Imóvel Arena e Imóvel Residencial Humaitá para a Karagounis por um preço total variável entre R\$ 160.000 e R\$ 180.000, auferindo um lucro líquido no montante de R\$ 131.528, conforme demonstrado abaixo:

	<u>31/12/2010</u>
Valor da venda do terreno	160.000
(-) impostos sobre venda	<u>(5.840)</u>
Receita líquida	154.160
(-) custo do terreno vendido	(17.706)
(-) tributos sobre a venda (IR e CSLL)	<u>(4.926)</u>
Lucro na operação	<u><u>131.528</u></u>

A primeira parcela fixa foi paga no valor de R\$ 160.000 no dia 29 de dezembro de 2010. O valor desse terreno estava condicionado a um novo laudo de avaliação. Por se tratar de um lucro auferido na venda de ativos entre empresas do grupo, a Companhia eliminou o efeito do lucro não realizado proporcional à sua participação na Karagounis (20%), no montante de R\$ 26.305.

Em 30 de junho de 2011, com base no novo laudo de avaliação emitido pela CB Richard Ellis Ltda. em 24 de junho de 2011, fixou-se o valor definitivo do terreno em R\$ 177.500. Dessa forma, a Karagounis efetuou um pagamento adicional referente à aquisição dos imóveis Arena e Residencial Humaitá no valor de R\$ 17.500. Esse montante compõe o lucro líquido na venda do Imóvel Arena e Imóvel Residencial Humaitá para a Karagounis.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 12. INVESTIMENTOS--Continuação

Na mesma data, o FII integralizou cento e setenta e duas ações ordinárias da Karagounis pelo valor total de R\$ 87.500 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), dos quais R\$ 172 (cento e setenta e dois reais) foram destinados à conta de capital e R\$ 87.499.828 (oitenta e sete milhões quatrocentos e noventa e nove mil e oitocentos e vinte e oito reais) foram destinados à conta de reserva de capital, a título de ágio na emissão de ações. A Companhia integralizou quarenta e três ações ordinárias pelo valor total de R\$ 43 (quarenta e três reais), totalmente destinado à conta de capital da Karagounis.

De acordo com o CPC 19 - Investimento em empreendimento controlado em conjunto (Joint Venture), no caso de aporte de capital na forma de ativos ou venda de ativos para o empreendimento controlado em conjunto, o reconhecimento de qualquer ganho ou perda proveniente dessa transação deve refletir sua essência. A interpretação que corresponde à SIC 13 do IASB, parte integrante do CPC 19, determina que, ao aplicar esse conceito a contribuições não monetárias a um empreendimento controlado em conjunto em troca de participação patrimonial no empreendimento, o investidor reconhece no resultado do exercício a parte do ganho atribuível às participações dos outros investidores.

Considerando que na essência da transação ocorreram ganhos provenientes de aportes não monetários na Karagounis, a Companhia reconheceu um ganho decorrente da variação do patrimônio líquido da investida em função dos aportes efetuado pelo FII em 30 de junho de 2011 no valor de R\$ 87.500 e R\$ 210.000 em 31 de dezembro de 2010. O valor do ganho registrado no resultado do exercício foi de R\$ 17.500 (R\$ 42.000 em 31 de dezembro de 2010).

#### Alienação da participação na Novo Humaitá S.A.

Em 1º de abril de 2011, a Companhia alienou a totalidade de suas ações na Novo Humaitá à OAS S.A. pelo preço total de R\$ 145.643. A quantia de R\$ 120.790 relativos às ações na Novo Humaitá detidas pela Companhia e a quantia de R\$ 24.853 em decorrência da cessão dos dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2010. Esta operação originou um ganho no valor de R\$ 18.000, conforme demonstrado abaixo:

Valor de venda do investimento	145.643
Valor do investimento da Novo Humaitá em 01/04/2011	127.643
Ganho na venda	<u>18.000</u>

Tendo em vista a alienação de seu investimento, a Companhia reconheceu no resultado do exercício o lucro eliminado em 31 de dezembro de 2010 na venda na venda do Imóvel Arena e Imóvel Residencial Humaitá para a Karagounis no montante de R\$ 26.305.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 12. INVESTIMENTOS--Continuação

No quadro abaixo demonstramos um resumo do resultado auferido no exercício em decorrência dos aportes efetuados pelo FII, recebimento da parcela variável na venda do imóvel Arena e Imóvel Residencial Humaitá para a Karagounis e a alienação da participação na Novo Humaitá S.A.

Ganho na alienação do investimento da NH (Nota 27)	18.000
Ganho na integralização do FII (Nota 27)	17.500
Realização do lucro na venda do imóvel Arena e Resid. Humaitá (Nota 27)	<u>26.305</u>
Total	<u><u>61.805</u></u>

#### Group 1 - OAS-GID Brazil

Em 10 de maio de 2011, a Companhia firmou parceria com a GID Brazil Participações Ltda. ("GID"), através da criação de uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), tendo como propósito investir, em conjunto, no desenvolvimento, construção e venda de empreendimentos residenciais em andamento. Na SCP, a Companhia atuará como sócia ostensiva e a GID atuará como sócia participante, ambas com participação de 50% cada.

Em decorrência da cessão de participação nos empreendimentos, a Companhia apurou um ganho de R\$ 7.841 no resultado do exercício, registrado na rubrica "Resultado com venda de investimentos", conforme Nota 27.

### 13. IMOBILIZADO

	Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Custo		8.832	8.420	19.817	17.769
Depreciação acumulada		<u>(4.148)</u>	<u>(1.597)</u>	<u>(11.713)</u>	<u>(6.752)</u>
Total		<u>4.684</u>	<u>6.823</u>	<u>8.104</u>	<u>11.017</u>
<u>Imobilizado líquido</u>					
Máquinas e equipamentos	10%	766	858	767	858
Hardware	20%	1.050	993	1.056	994
Móveis e utensílios	10%	1.520	1.602	1.677	1.657
Veículos	20%	-	26	-	26
Estande de vendas	50%	914	2.068	4.144	6.114
Benfeitorias	10%	<u>434</u>	<u>1.276</u>	<u>460</u>	<u>1.368</u>
Total		<u>4.684</u>	<u>6.823</u>	<u>8.104</u>	<u>11.017</u>



# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

## 13. IMOBILIZADO--Continuação

A seguir estão apresentadas as movimentações no ativo imobilizado da controladora:

	Saldo em 31/12/2010	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2011
<u>Custo</u>				
Máquinas e equipamentos (*)	1.009	7	-	1.016
Hardware	1.263	348	-	1.611
Móveis e utensílios	1.831	115	-	1.946
Veículos	35	-	(35)	-
Estande de vendas	2.430	98	-	2.528
Benfeitorias	1.852	-	(121)	1.731
Total	8.420	568	(156)	8.832
<u>Depreciação acumulada</u>				
Máquinas e equipamentos	(149)	(101)	-	(250)
Hardware	(270)	(291)	-	(561)
Móveis e utensílios	(229)	(197)	-	(426)
Veículos	(9)	(6)	15	-
Estande de vendas (**)	(362)	(1.252)	-	(1.614)
Benfeitorias (***)	(578)	(719)	-	(1.297)
Total	(1.597)	(2.566)	15	(4.148)
Saldos líquidos	6.823	(1.998)	(141)	4.684

A seguir estão apresentadas as movimentações no ativo imobilizado do consolidado:

	Saldo em 31/12/2010	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2011
<u>Custo</u>				
Máquinas e equipamentos (*)	1.009	9	-	1.018
Hardware	1.264	354	-	1.618
Móveis e utensílios	1.897	229	-	2.126
Veículos	35	-	(35)	-
Estande de vendas	11.592	1.612	-	13.205
Benfeitorias	1.972	-	(121)	1.850
Total	17.769	2.204	(156)	19.817
<u>Depreciação acumulada</u>				
Máquinas e equipamentos	(151)	(100)	-	(251)
Hardware	(270)	(292)	-	(562)
Móveis e utensílios	(240)	(209)	-	(449)
Veículos	(9)	(6)	15	-
Estande de vendas (**)	(5.478)	(3.582)	-	(9.060)
Benfeitorias (***)	(604)	(787)	-	(1.391)
Total	(6.752)	(4.976)	15	(11.713)
Saldos líquidos	11.017	(2.772)	(141)	8.104

(\*) No grupo máquinas e equipamentos estão registrados bens adquiridos através arrendamentos financeiros, conforme determinado pelo CPC 06.

(\*\*) A despesa com depreciação dos estandes de vendas encontra-se registrada na rubrica de despesas com vendas.

(\*\*\*) Amortizado pelo período de vigência dos contratos de aluguel dos imóveis.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 14. INTANGÍVEL

	Taxa anual de amortização	Controladora e consolidado	
		31/12/2011	31/12/2010
Custo		4.092	2.513
Amortização acumulada	20%	(933)	(376)
Total		<u>3.159</u>	<u>2.137</u>

Durante o exercício de 2011, a Companhia efetuou investimentos em um novo sistema integrado de gestão. A previsão de implantação do sistema é até o final de 2012.

### 15. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Encargos financeiros		Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)	31/12/2011	31/12/2010 (reclassificado)
Apoio à produção (a)	De 9,5% a 11,5% a.a. + TR	De 9,5% a 11,5% a.a. + TR	21.167	81.311	168.640	159.957
Capital de giro (b)	De 100% a 130% do CDI a.m. + 0% a 0,65% a.m	De 100% a 120% do CDI a.m. + 0% a 0,85% a.m	232.091	107.192	232.091	107.192
Arrendamento mercantil	De 0% a 100% do CDI + 0,09% a 1,55% a.m.	De 0% a 100% do CDI + 0,09% a 1,55% a.m.	1.898	690	1.898	690
Custo da transação a amortizar	-	-	-	-	(143)	(251)
Contas garantidas	121 a 178% do CDI	120 a 185% do CDI	-	29.524	-	29.524
Total			<u>255.156</u>	<u>218.717</u>	<u>402.486</u>	<u>297.112</u>
Passivo circulante			114.237	150.015	157.266	176.032
Passivo não circulante			140.919	68.702	245.220	121.080

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	52.537	-	67.081
2013	87.713	16.165	164.671	35.732
2014	49.038	-	64.577	18.267
2015	3.843	-	13.150	-
2016	325	-	2.822	-
Total	<u>140.919</u>	<u>68.702</u>	<u>245.220</u>	<u>121.080</u>

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 15. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS--Continuação

- a) Referem-se a linhas de financiamento junto ao Sistema Financeiro de Habitação, cujos recursos são liberados ao longo do período da construção do empreendimento imobiliário. Para garantir tais linhas, foram hipotecados os terrenos dos empreendimentos e penhorados os direitos creditórios dos mesmos.
- b) Empréstimos para capital de giro, tendo por avalista a controladora OAS S.A., conforme mencionado na Nota 9 item 9.4.

A análise sobre a exposição do grupo a riscos de taxa de juros e liquidez está demonstrada na Nota 24.

### 16. DEBÊNTURES

#### 1ª emissão pública de debêntures

Em 3 de novembro de 2009, a Companhia realizou sua 1ª emissão pública de debêntures simples com esforços restritos, não conversíveis em ações, com garantia real e garantia adicional fidejussória no montante de R\$ 300.000, representadas por 300 debêntures no valor unitário de R\$1.000, com o objetivo de apoio à produção imobiliária. O prazo de vencimento é de 05 (cinco) anos a contar da data de sua emissão, sendo sua amortização semestral em 5 (cinco) parcelas iguais e consecutivas a partir do 36º mês posterior à emissão e o pagamento de juros semestralmente, a partir de sua emissão.

A emissão foi efetuada conforme a Instrução CVM no 476/09 e integralmente subscrita pela carteira administrada pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS. Dentre as características da emissão, existe a manutenção dos recursos ainda não liberados em aplicação financeira, mantida na Caixa Econômica Federal, cuja rentabilidade pode ser utilizada para o pagamento dos juros, semestralmente, conforme Nota 6.

#### Liberação de recursos

Para recursos ainda não liberados para utilização em empreendimentos elegíveis e/ou para recursos utilizados em empreendimentos elegíveis, cujos valores unitários das unidades estejam enquadrados como habitação popular, de acordo com a Resolução do Conselho Curador do FGTS no 460/04, a taxa de encargos financeiros será de 8,5% a.a. + TR. Para recursos liberados para utilização em empreendimentos elegíveis com unidades enquadráveis nas regras do Sistema Financeiro Habitacional, mas excluídas à habitação popular, a taxa de encargos financeiros será de 10,5% a.a. + TR.

#### 2ª emissão pública de debêntures

Em 14 de junho de 2010, foi aprovada a proposta de 2ª emissão de debêntures, com esforços restritos de colocação, no montante de R\$ 60.000, representadas por 6.000 debêntures no valor unitário de R\$10, tendo como destinação dos recursos o resgate das notas promissórias emitidas em 13 de maio de 2010.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 16. DEBÊNTURES--Continuação

O Instrumento particular de escritura da 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos de colocação foi assinado em 15 de junho de 2010 pela Companhia, agente fiduciário Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e pela garantidora OAS S.A. Para todos os efeitos legais, a data de emissão correspondeu à data da primeira subscrição e efetiva integralização, realizada em 13 de agosto de 2010.

A remuneração das debêntures equivale a 100% da variação da taxa média dos depósitos interfinanceiros, denominada "Taxa DI over extra grupo", acrescida de taxa de 2,9% a.a. A data de vencimento das debêntures será em 15 de julho de 2014, ocorrendo a amortização do principal a cada 6 (seis) meses, em 5 (cinco) parcelas iguais, sendo a primeira em 15 de julho de 2012. A amortização dos juros ocorrerá a cada 6 (seis) meses, em 8 (oito) parcelas, tendo iniciado em 15 de janeiro de 2011.

Seguem abaixo valores relativos a essas transações:

	Controladora e consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Principal	360.000	360.000
Encargos	8.539	7.529
Total das debêntures	368.539	367.529
Custos de transação a amortizar	(2.238)	(3.022)
Total das debêntures	366.301	364.507
Circulante	79.684	7.529
Não circulante	286.617	356.978

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora e consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
2012	-	72.000
2013	144.000	144.000
2014	144.000	144.000
Subtotal	288.000	360.000
(-) Custo da transação a amortizar	(1.383)	(3.022)
Total	286.617	356.978

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 16. DEBÊNTURES--Continuação

#### Custos de transação na emissão de debêntures

A Companhia possui o seguinte custo de transação, proveniente da emissão de debêntures:

Taxa contratual	Custo efetivo - taxa interna de retorno	Custos de transação – Controladora e Consolidado		
		Custos amortizados	Custos a apropriar em períodos subsequentes	Custo total da transação
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
8.5% a.a / 10.5% a.a + TR	6% a.a.	1.243	1.827	3.070
100% CDI + 2,9% a.a.	13,59% a.a.	156	411	567
		1.399	2.238	3.637

- (a) Taxa de juros contratual anual;  
(b) Custo efetivo da operação com base no cálculo da Taxa Interna de Retorno (TIR). A taxa interna de retorno é a taxa que iguala o valor presente dos pagamentos futuros ao valor da captação líquida. Essa é a taxa que reflete o verdadeiro custo do empréstimo captado;  
(c) Total de custos apropriados desde o início da vigência do contrato;  
(d) Total de custos a apropriar no período de vigência do contrato que se encerra em novembro de 2014;  
(e) Custo total da transação (c+d).

As parcelas de amortização anual dos custos desta transação estão demonstradas a seguir:

Ano	Amortização anual
2012	788
2013	788
2014	662
Total	2.238

De acordo com o CPC 08 – Custo de Transações e Prêmio na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários, os custos de transação a amortizar estão registrados como redutor do respectivo empréstimo.

#### “Covenants” contratuais

##### 1ª Emissão de debêntures

O instrumento particular de escritura das emissões de debêntures possuem cláusulas restritivas referentes à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados semestralmente pelo Agente Fiduciário, relacionados a “dívida líquida mais imóveis a pagar versus patrimônio líquido” e “recebíveis mais receita a apropriar mais estoques versus dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar”, dentre outras obrigações.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 16. DEBÊNTURES--Continuação

A falta de cumprimento dos itens citados na referida seção pode acarretar o vencimento antecipado automático das debêntures. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, dentre os quais:

- Não renovação de autorizações e licenças;
- Não transformação em Companhia limitada;
- Não cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Transferência ou cessão de controle acionário; e
- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações mediante disposição de ativos relevantes.

Em 19 de dezembro de 2011, através do 5º aditamento do instrumento particular de emissão de debêntures, a Companhia foi dispensada do cumprimento das cláusulas restritivas relacionadas a indicadores contidos na Escritura de emissão de debêntures em relação ao exercício de 2011, sem penalidade ou efeito advindo para qualquer das partes relativamente a tal dispensa.

#### 2ª Emissão de debêntures

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas referentes a manutenção de índices financeiros, apurados e revisados semestralmente pelo Agente Fiduciário, relacionados à “dívida líquida versus patrimônio líquido”. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, dentre os quais:

- Não renovação de autorizações e licenças;
- Não transformação em Companhia limitada;
- Não cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Transferência ou cessão de controle acionário; e
- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações mediante disposição de ativos relevantes.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

#### Garantias

Estas debêntures estão garantidas por aval da OAS S.A., e outras garantias reais fornecidas pelas SPE's que receberam estes recursos, além de fiança bancária.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 16. DEBÊNTURES--Continuação

As seguintes garantias foram dadas para os valores já liberados:

Hipoteca das quotas e cessão fiduciária dos recebíveis das SPE's:

- a) Guarapiranga 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- b) OAS 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- c) OAS 08 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- d) Marta Aguiar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- e) OAS 06 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- f) 7 de Abril Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- g) Colina Ville Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- h) Figueiredo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Terrenos:

- a) Jardins Abrantes;
- b) Jardins das Rosas;
- c) Cabula;
- d) Figueiredo Empreendimentos;
- e) Solaris.

Cartas fiança do Banco do Nordeste no valor de R\$ 50.000.

### 17. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizadas e lançadas ao custo dos imóveis em construção. A apropriação ao resultado é feita de acordo com o critério adotado para reconhecimento do custo das obras.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Encargos incluídos na rubrica imóveis a comercializar				
Saldo inicial	1.043	88	6.085	121
Encargos financeiros capitalizados	10.519	4.435	37.538	9.687
Encargos apropriados ao resultado	(9.042)	(3.480)	(28.297)	(3.723)
Saldo final	<u>2.520</u>	<u>1.043</u>	<u>15.326</u>	<u>6.085</u>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Encargos financeiros de debêntures capitalizados (a)	3.066	753	13.523	1.423
Encargos financeiros de SFH capitalizados (b)	7.453	3.682	24.015	8.264
Total encargos capitalizados	<u>10.519</u>	<u>4.435</u>	<u>37.538</u>	<u>9.687</u>

- (a) Refere-se ao efeito da capitalização dos encargos financeiros relacionados a empréstimos de apoio à produção, os quais são diretamente atribuíveis à construção do ativo qualificável;

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 17. CUSTOS DE EMPRÉSTIMOS--Continuação

(b) As despesas financeiras de debêntures são capitalizadas de acordo com o percentual de utilização dos recursos ao custo de cada empreendimento imobiliário.

A Companhia realiza apenas a capitalização de custos de empréstimos e financiamentos diretamente atribuíveis aos ativos qualificáveis. Os encargos financeiros capitalizados são apropriados ao resultado de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

### 18. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS

Localização	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Brasília	-	-	31.178	23.454
Lauro de Freitas	-	-	2.190	-
Porto Alegre	-	-	-	36.494
Rio de Janeiro	-	13.318	-	13.318
Salvador	29.922	28.395	72.663	83.868
São Paulo	3.573	594	8.941	2.508
Simões Filho	-	8.415	-	8.415
Total	33.495	50.722	114.972	168.057
(-) Ajuste a valor presente	-	(216)	(1.007)	(600)
Total líquido de ajuste a valor presente	33.495	50.506	113.965	167.457
Passivo circulante	25.058	21.868	44.097	43.605
Passivo não circulante	8.437	28.638	69.868	123.852

Os saldos de contratos de compra e venda dos terrenos são indexados, quando aplicável, pela variação do INCC – Índice Nacional da Construção Civil e do IGP-M.

Durante o exercício ocorreram as seguintes movimentações nestas obrigações:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2010	50.506	167.457
Aquisições de terrenos no exercício	17.304	63.222
Atualização monetária	2.564	4.010
(-) Pagamentos efetuados	(21.881)	(39.652)
(-) Baixas de permutas	(711)	(25.414)
(-) Transferências	-	(1.560)
(-) Por movimentação societária	(14.503)	(53.691)
Ajuste a valor presente	216	(407)
Saldos em 31 de dezembro de 2011	33.495	113.965

Os saldos apresentados, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, serão liquidados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Permuta com imóveis	5.834	6.362	46.326	51.148
Liquidação financeira	27.661	44.360	68.646	116.909
Total	33.495	50.722	114.972	168.057



## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 19. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE INCORPORAÇÕES EM ANDAMENTO

A Companhia e as controladas OAS 06 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (SPE Altos do Butantã) e OAS 13 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (SPE Ilhas d'Itália) firmaram Termos de Acordos (TAC) com a Cooperativa Habitacional de São Paulo – BANCOOP para finalização e extinção das seccionais Mar Cantábrico, Altos do Butantã e Ilhas D' Itália com transferência de direitos e obrigações.

A BANCOOP convocou assembleias, conforme quadro abaixo, de seus cooperativados para aprovação dos Termos de Acordos, os quais foram acatados pelas maiorias.

<u>Seccional</u>	<u>Data da assembléia</u>
Altos do Butantã	14 de abril de 2009
Ilhas D'Itália	15 de setembro de 2009
Mar Cantábrico	14 de outubro de 2009

Com as extinções das seccionais, houve a transferência de propriedade dos imóveis (projetos, terrenos, benfeitorias) para a Companhia e SPE's Altos do Butantã e Ilhas D'Itália.

Através da celebração dos TAC junto aos cooperativados da BANCOOP, a Companhia e as SPE's assumiram:

- Obrigações e despesas relativas ao término das obras do empreendimento; e,
- Ressarcimento de valores aos cooperativados que não concordaram com a TAC. Estes valores correspondem aos montantes pagos por cada cooperativado, atualizados monetariamente pelo INCC – Índice Nacional de Construção Civil, até a data do ressarcimento.

Estes montantes foram apurados individualmente para cada unidade autônoma, conforme abaixo:

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Solaris (Mar Cantábrico)	2.063	5.178	2.063	5.178
Altos do Butantã	-	-	5.691	6.722
Ilhas D'Itália	-	-	8.449	26.800
Total	<u>2.063</u>	<u>5.178</u>	<u>16.203</u>	<u>38.700</u>

Para adesão ao Contrato de compromisso de compra e venda de unidades autônomas e outros pactos, os antigos cooperados, que se tornaram clientes, aceitaram a adequação dos preços de suas respectivas unidades com base em valores de mercado.

# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

## 20. IMPOSTOS DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>ATIVO</b>				
Base de cálculo				
Imposto de renda e contribuição social				
Diferenças temporais	17.823	13.687	18.687	15.999
Diferença entre regimes - lucro real	21.055	14.876	24.476	14.876
Total	38.878	28.563	43.163	30.875
Tributo diferido				
Imposto de renda				
Diferenças temporais	4.456	3.422	4.672	4.000
Diferença entre regimes - lucro real	5.264	3.719	6.119	3.719
Total	9.720	7.141	10.791	7.719
Contribuição social				
Diferenças temporais	1.604	1.232	1.682	1.440
Diferença entre regimes - lucro real	1.895	1.339	2.203	1.339
Total	3.499	2.571	3.885	2.779
TOTAL	13.219	9.712	14.676	10.498
<b>PASSIVO</b>				
Base de cálculo				
Imposto de renda e contribuição social				
Diferença entre regimes - lucro real	-	-	3.753	2.392
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	235.600	123.225
Total	-	-	239.353	125.617
PIS e COFINS				
Diferença entre regimes - lucro real	51.805	100.422	72.500	180.003
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	212.504	123.225
Total	51.805	100.422	285.004	303.228
Tributo diferido				
Imposto de renda				
Diferença entre regimes - lucro real	-	-	938	598
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	4.712	2.465
Total	-	-	5.650	3.063
Contribuição social				
Diferença entre regimes - lucro real	-	-	338	215
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	2.544	1.331
Total	-	-	2.882	1.546
PIS				
Diferença entre regimes - lucro real	855	1.630	1.168	1.898
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	1.383	801
Total	855	1.630	2.551	2.699
COFINS				
Diferença entre regimes - lucro real	3.937	7.659	5.538	8.895
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	5.671	3.697
Total	3.937	7.659	11.209	12.592
TOTAL	4.792	9.289	22.292	19.900

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 20. IMPOSTOS DIFERIDOS--Continuação

Os impostos e contribuições diferidos são registrados para refletir os efeitos contábeis das diferenças de critérios entre a base fiscal e societária, que permite o recolhimento destes tributos e contribuições sociais conforme o recebimento das vendas contratadas (regime de caixa, de acordo com a Instrução Normativa SRF no 84/79) e a base contábil (regime de competência, em conformidade com a Resolução CFC no 963/03, revogada pela no 1.266/09). As realizações acontecem à medida que os respectivos recebimentos de clientes ocorrem, em conformidade ao estabelecido pela legislação fiscal.

Além de impostos diferidos constituídos sobre diferença de critérios entre o regime fiscal e societário, a Companhia constitui impostos diferidos apenas sobre diferenças temporárias.

### 21. DESPESA COM IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

Os valores de imposto de renda e contribuição social correntes que afetaram o resultado do exercício são demonstrados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Lucro (prejuízo) contábil antes do imposto de renda e contribuição social	(61.857)	7.450	(50.507)	19.717
Ajustes no lucro líquido que afetam o resultado do exercício:				
Adições permanentes:				
Despesas não dedutíveis	543	3.977	641	5.256
Reserva de reavaliação	-	20.030	-	20.030
Perdas em participações societárias	852	-	852	-
Outras adições	2.197	48	1.490	98
Exclusões permanentes:				
Ganho em participações societárias	(44.289)	(16.550)	(44.289)	(16.550)
Resultado de equivalência patrimonial	(40.860)	(112.845)	-	-
Tributação pelo regime do lucro presumido utilizando a receita bruta de vendas como base para o cálculo	-	-	(58.852)	(46.871)
Outras	-	(2.541)	-	(28.021)
(-) Prejuízo fiscal/base negativa não reconhecidos	133.098	56.371	133.114	57.967
Base de cálculo	(10.316)	(44.060)	(17.551)	11.626
Alíquota	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	<u>3.507</u>	<u>14.980</u>	<u>(5.967)</u>	<u>3.953</u>
Correntes	-	-	(6.551)	(9.476)
Diferidos	3.507	14.980	584	13.429

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 278.399 (31 de dezembro de 2010, R\$ 148.358) e está representado por 278.399.126 (148.357.823 em 31 de dezembro de 2010) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas de propriedade da OAS S.A. (controladora).

#### Aumentos de capital

Em 1º de outubro de 2010 em Reunião de Acionistas foi aprovado aumento do capital social de R\$ 66.781 para R\$ 78.693, através da integralização de adiantamento para futuro aumento de capital concedido pela controladora no montante de R\$ 3.010 e capitalização do valor de R\$ 8.902 registrado como reserva de retenção de lucros.

Em 1º de dezembro de 2010 em Reunião de Acionistas foi aprovado aumento do capital social de R\$ 78.693 para R\$ 83.537, através da integralização de adiantamento para futuro aumento de capital concedido pela controladora no montante de R\$ 3.592, capitalização do valor de R\$ 1.252 decorrente da conferência da totalidade das ações detidas pela controladora no capital social da Novo Humaitá mencionado na Nota 12.

Em 17 de dezembro de 2010, em Reunião de Acionistas foi aprovado o aumento do capital social de R\$ 83.537 para R\$ 148.358, através da integralização de adiantamento para futuro aumento de capital concedido pela controladora no montante de R\$ 4.200 e R\$ 60.621 através de incorporação do acervo líquido da Multicorp Patrimonial.

Em 13 de junho de 2011, em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, foi aprovado o aumento do capital social de R\$ 148.358 para R\$ 172.454, através da integralização de adiantamento para futuro aumento de capital concedido pela controladora no montante de R\$ 24.096.

Em 30 de dezembro de 2011, em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, foi aprovado o aumento do capital social de R\$ 172.454 para R\$ 278.399, através da integralização de adiantamento para futuro aumento de capital concedido pela controladora no montante de R\$ 105.945.

#### Destinação dos lucros

O estatuto social da Companhia prevê a seguinte destinação dos lucros apurados no final de cada exercício, após deduzidas as participações no resultado: (a) 5% para a constituição do fundo de reserva legal, que não excederá 20% do capital social; (b) formação de reservas para contingências, caso haja necessidade; (c) constituição de reservas de lucro a realizar, se for o caso, na forma prevista pela legislação; (d) pagamento de dividendos anuais obrigatórios de, no mínimo, 25% sobre o lucro líquido do exercício, ajustado na forma da lei de acordo com as deduções previstas “a”, “b”, “c” anteriores; e (e) a Assembleia Geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO--Continuação

#### Outros resultados abrangentes

##### Reserva de reavaliação

Em 1º de dezembro de 2010, a Companhia incorporou o acervo líquido proveniente da Multicorp Ltda., empresa pertencente ao Grupo OAS. Essa incorporação incluiu a parcela da reavaliação dos terrenos em seu patrimônio líquido. Posteriormente, a Companhia integralizou capital em SPE's com estes terrenos, realizando a reserva de reavaliação registrada no patrimônio líquido. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo de reserva registrado no patrimônio líquido da Companhia é de R\$ 339.

##### Reserva de lucros a realizar

No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do estatuto social da Companhia ultrapassar a parcela realizada de lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

Em 31 de dezembro de 2010, administração decidiu ad referendum da Assembleia Geral destinar os lucros não realizados para a reserva de lucros a realizar no montante de R\$ 5.327.

Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores:

- (i) O resultado líquido de equivalência patrimonial;
- (ii) O lucro, rendimento ou ganho líquido em operações ou contabilização de ativo e passivo, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social.

##### Reserva para a realização de investimentos

Em 31 de dezembro de 2010, os acionistas deliberaram pela constituição de reservas de retenção de lucros, no montante de R\$ 36.187 com a justificativa de retenção de lucros para a reserva para investimentos propostos para o exercício de 2011, incluindo as fontes de recursos e aplicações de capital.

##### Reversão de reservas de lucros

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia efetuou a reversão do saldo de reservas de lucros no montante de R\$ 45.768 para absorver parte do saldo de prejuízos acumulados, conforme art. 189 da Lei 6.404.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 23. PROVISÕES

#### (a) Provisão para garantia

Os custos com garantias para o período pós-obra fazem parte do custo dos imóveis vendidos. Para empreendimentos com construção própria, a Companhia registra provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia contrata terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo provisionado para garantia é de R\$ 2.478 (controladora) e R\$ 6.967 (consolidado).

#### (b) Provisão para perdas em empreendimentos descontinuados

No final do exercício de 2011, a Administração da Companhia optou por descontinuar três dos seus empreendimentos imobiliários, cujas obras ainda não foram iniciadas. Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 4.957 (controladora) e R\$ 5.168 (consolidado), valores considerados suficientes pela Administração para cobrir possíveis perdas nesses empreendimentos.

#### (c) Provisão para riscos trabalhistas e cíveis

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais envolvendo questões trabalhistas e cíveis no montante de R\$ 2.440. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, constituiu provisão no montante de R\$ 388, valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, conforme demonstrado abaixo:

Contingências prováveis:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Processos cíveis	59	22
Processos trabalhistas	329	352
Total	<u>388</u>	<u>374</u>
Passivo não circulante	388	374

Contingências possíveis:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Processos cíveis	1.046	4.974
Processos trabalhistas	991	2.823
Total	<u>2.037</u>	<u>7.797</u>

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 23. PROVISÕES--Continuação

#### Trabalhistas

Os principais processos de natureza trabalhista contra a Companhia e suas controladas são movidos por ex- funcionários de terceiros (responsabilidade subsidiária), cujos objetos importam, em sua maioria, em pedidos de reintegração, verbas rescisórias, horas extraordinárias, dentre outros.

#### Cíveis

Os principais processos de natureza cível contra a Companhia e suas controladas são movidos por clientes decorrentes de atrasos de obras e cobranças financeiras.

### 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### Gestão de risco de capital

A Companhia administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos detalhado nas Notas 15 e 16, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos) e o patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas, reserva de lucros e participações de não controladores, conforme apresentado na Nota 22).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A Administração da Companhia revisa semestralmente a sua estrutura de capital. Como parte dessa revisão, a Tesouraria Corporativa da Companhia considera o custo de capital e os riscos associados a cada classe de capital.

#### Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério para reconhecimento, a base para mensuração e a base na qual as receitas e despesas são reconhecidas no resultado em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na Nota 4 às demonstrações financeiras.

#### *Gerenciamento do risco financeiro*

A Companhia apresenta exposição aos seguintes riscos advindos do uso de instrumentos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

Essa nota apresenta informações sobre a exposição da Companhia a cada um dos riscos supramencionados, os objetivos, políticas e processos para a mensuração e gerenciamento de risco, e o gerenciamento de capital da Companhia. Divulgações quantitativas adicionais são incluídas ao longo dessas demonstrações financeiras e também dessa nota explicativa.

#### Estrutura do gerenciamento de risco

As políticas de gerenciamento de risco da Companhia são estabelecidas para identificar e analisar os riscos enfrentados por esta, definir limites e controles de riscos apropriados, e para monitorar riscos e aderência aos limites. As políticas e sistemas de gerenciamento de riscos são revisados frequentemente para refletir mudanças nas condições de mercado e em suas atividades. A Companhia, através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, objetiva desenvolver um ambiente de controle disciplinado e construtivo, no qual todos os empregados entendem os seus papéis e obrigações.

A Tesouraria Corporativa da Companhia coordena o acesso aos mercados financeiros além de monitorar e administrar os riscos financeiros relacionados às operações da Companhia por meio de relatórios internos sobre os riscos que analisam a exposição de acordo com grau e magnitude dos riscos. Esses riscos incluem os riscos de mercado (inclusive risco de moeda, de taxa de juros de valor justo e de preço), crédito, liquidez e taxa de juros de fluxo de caixa.

A Companhia procura minimizar os efeitos desses riscos por meio de instrumentos financeiros para proteção dessas exposições aos riscos. O uso de instrumentos financeiros é orientado pelas políticas da Companhia, aprovadas pela Administração, que fornece os princípios relacionados aos riscos de taxa de juros e créditos, ao uso de instrumentos financeiros derivativos e não derivativos e ao investimento da liquidez excedente. O atendimento às políticas e aos limites de exposição é revisado pela Administração da Companhia periodicamente.

A Companhia não opera nem negocia instrumentos financeiros, inclusive instrumentos financeiros derivativos com fins especulativos.

A Tesouraria Corporativa da Companhia apresenta relatórios semestralmente à Diretoria Financeira, para fins de monitoramento de riscos e avaliação das políticas implementadas para mitigar a exposição aos riscos.

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo, como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2011 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. Esses valores estão representados substancialmente por disponibilidades e valores equivalentes, empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações por compra de imóveis e obrigações com o poder concedente.

Os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta na condução das suas atividades são:



## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

#### (a) Risco de crédito

O risco de crédito refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando a Companhia a incorrer em perdas financeiras.

Para minimizar o risco de crédito, a Companhia possui uma política rigorosa de análise de crédito no ato da venda, realizando uma minuciosa análise da capacidade de pagamento do cliente, baseada nos requerimentos de aprovação das instituições financeiras. São realizadas também consultas a instituições de proteção ao crédito.

Para reduzir esse tipo de risco, a Companhia possui garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

#### (b) Gerenciamento do risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, através do monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais, e pela combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

#### *Caixa e equivalentes de caixa*

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a risco de crédito consistem, primariamente, em caixa, bancos e aplicações financeiras. A Companhia mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em diversas instituições financeiras, de acordo com as estratégias previamente aprovada pela Diretoria. Estas operações são realizadas com bancos de reconhecida solidez, minimizando assim os riscos.

#### (c) Risco de taxa de juros

Este risco decorre da possibilidade da Companhia vir a incorrer em perdas por conta das flutuações nas taxas de juros. A Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras expostas a taxas de juros flutuantes, taxa que também está vinculada às debêntures e a maior parte dos seus empréstimos, conforme Notas 15 e 16, em sua maioria, vinculadas à variação do CDI. As taxas de juros das debêntures dos empréstimos e financiamentos também estão vinculadas às variações da TR.

#### *Análise de Sensibilidade de variação nas taxas de juros*

A Companhia mantém parte substancial dos equivalentes de caixa indexada à variação do CDI. A expectativa de mercado, conforme dados retirados no informe do Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data base de 31 de dezembro de 2011, indicaram uma taxa mediana (Top 5) efetiva da Selic estimada em 9,00%, cenário provável para o ano de 2012, ante a taxa atual de 10,5%.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

Além do cenário provável, o Conselho Federal de Contabilidade (CFC), através da resolução nº 1.198/09, determinou que fossem apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% (cenário III) e 50% (cenário IV) da variável do risco considerado. Além disso, apresentamos os cenários de aumento de taxas: 25%(cenário I) e 50% (cenário II).

Riscos de taxas de juros	Taxa de fechamento 31/12/2011 (a.a.)	Cenário provável (12/2012)	Cenário I aumento de 25%	Cenário II aumento de 25%	Cenário III redução de 25%	Cenário IV redução de 50%
CDI	11,60%	9,69%	12,11%	14,54%	7,27%	4,85%
TR	1,21%	1,01%	1,26%	1,51%	0,76%	0,50%
Despesas financeiras						
Empréstimos - CDI		16.327	20.409	24.491	12.245	8.164
Empréstimos - TR		1.700	2.125	2.550	1.275	850
Receitas financeiras						
Investimentos - CDI		4.241	5.301	6.362	3.181	2.121

#### Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Para determinar o valor estimado de mercado dos instrumentos financeiros, foram utilizadas as informações disponíveis no mercado e metodologias apropriadas de avaliação. As estimativas não indicam, necessariamente, que tais instrumentos possam ser operados no mercado diferentemente das taxas utilizadas. O uso de diferentes informações de mercado e/ou metodologias de avaliação poderão ter um efeito relevante no montante do valor estimado de mercado. A Companhia tem como prática não ficar exposta aos riscos de mercado, operando apenas instrumentos que lhe permitam o controle desses riscos.

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo (exceto mútuos com as partes relacionadas mencionadas abaixo), como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2011. Correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado, em razão do vencimento de parte dos saldos ocorrer em datas próximas às dos balanços, e a natureza, característica e condições contratadas se assemelharem àquelas disponíveis no mercado.

Conforme mencionado na Nota 9 (item 9.1) às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2011 existem operações com partes relacionadas no montante de R\$ 178.441 (ativo) e R\$ 4.238 (passivo), sem incidência de juros.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

Apresentamos a seguir os principais instrumentos financeiros ativos e passivos:

	31/12/2011			
	Controladora		Consolidado	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
<b>Ativo</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	29.087	29.087	103.441	103.441
Aplicações financeiras	70.365	70.365	87.533	87.533
Contas a receber	88.304	88.304	392.518	392.518
Partes relacionadas	315.253	315.253	178.441	178.441
<b>Passivo</b>				
Fornecedores	7.392	7.392	19.328	19.328
Empréstimos	255.156	255.156	402.486	402.486
Debêntures	366.301	366.301	366.301	366.301
Obrigações por compra de imóveis	33.496	33.496	113.965	113.965

	31/12/2010			
	Controladora		Consolidado	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
<b>Ativo</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	11.602	11.602	211.202	211.202
Aplicações financeiras	160.014	160.014	206.155	206.155
Contas a receber	133.962	133.962	270.273	270.273
Partes relacionadas	71.999	71.999	-	-
Dividendos a receber	32.853	32.853	-	-
<b>Passivo</b>				
Fornecedores	8.050	8.050	18.936	18.936
Empréstimos	218.717	218.717	297.112	285.510
Debêntures	364.507	364.507	364.507	364.507
Obrigações por compra de imóveis	50.506	50.506	167.457	167.457

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 25. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO OPERACIONAL

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Receita operacional bruta:				
Receita de incorporação imobiliária	83.100	60.837	370.222	251.549
Receita de serviços	16.433	77.941	58.287	66.441
Receita de venda de terrenos	8.414	-	5.239	160.000
Subtotal	107.947	138.778	433.748	477.990
Devoluções e cancelamentos	(17.559)	(29.232)	(36.327)	(44.159)
Impostos incidentes sobre as vendas	(7.798)	(9.994)	(17.657)	(24.647)
Receita líquida	82.590	99.552	379.764	409.184
Custo das vendas e dos serviços prestados:				
Custos de incorporação e vendas de imóveis	(93.446)	(81.860)	(320.063)	(229.247)
Custos dos serviços prestados	(7.354)	(57.389)	(9.194)	(59.163)
Custo dos imóveis vendidos	(7.637)	-	(4.461)	(17.107)
Provisão para garantia	(2.465)	-	(7.080)	-
Custo operacional	(110.902)	(139.249)	(340.798)	(305.517)
(Prejuízo) Lucro bruto operacional	<u>(28.312)</u>	<u>(39.697)</u>	<u>38.966</u>	<u>103.667</u>

A receita de serviços refere-se à prestação de serviços de gerenciamento financeiro dos empreendimentos imobiliários e empreitada pela Companhia e prestação de serviço da controlada OAS Imóveis S.A. (consolidado). As transações entre investidas são eliminadas na consolidação. Os custos dos serviços prestados refere-se a gastos com empreitada alocados aos projetos.

### 26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Despesa com pessoal	(50.760)	(45.640)	(52.332)	(46.566)
Utilidades e serviços	(3.578)	(2.163)	(4.022)	(2.326)
Despesas gerais	(7.215)	(11.014)	(11.260)	(11.415)
Serviços de terceiros	(9.458)	(11.539)	(16.766)	(15.243)
Viagens e representações	(2.824)	(2.464)	(2.964)	(2.716)
Outros	(7.223)	(5.614)	(8.434)	(6.004)
Total	<u>(81.058)</u>	<u>(78.434)</u>	<u>(95.778)</u>	<u>(84.270)</u>

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 27. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS – LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Resultado com venda Transcon	-	22.575	-	22.575
Ganho na alienação do investimento da NH (Nota 12)	18.000	-	18.000	-
Ganho na integralização do FII (Nota 12)	17.500	15.694	17.500	15.694
Realização do lucro na venda do imóvel arena e Resid. Humaitá (Nota 12)	26.305	-	26.305	-
Resultado com venda de investimento GID (Nota 12)	7.841	-	7.841	-
Outros	(1.913)	1.292	(1.370)	(302)
Total	<u>67.733</u>	<u>39.561</u>	<u>68.276</u>	<u>37.967</u>

### 28. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<u>Receitas financeiras</u>				
Juros sobre mútuos	10.127	2.658	1.924	-
Rendimentos de aplicações financeiras	13.368	23.139	20.174	25.186
Ajuste a valor presente	1.748	1.856	7.550	5.047
Variação ativa	434	328	450	335
Juros remuneratórios	2.176	810	2.392	711
Outros	752	972	1.339	3.099
Total	<u>28.605</u>	<u>29.763</u>	<u>33.829</u>	<u>34.378</u>
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros s/ empréstimos e financiamentos	(67.137)	(39.988)	(58.998)	(40.008)
Ajuste a valor presente	(315)	(959)	(1.142)	(1.530)
Encargos moratórios	(527)	(575)	(1.194)	(1.171)
Despesas bancárias	(927)	(675)	(1.445)	(846)
Variação passiva	(315)	(133)	(551)	(222)
Outros	(1.515)	(770)	(1.814)	(873)
Total	<u>(70.736)</u>	<u>(43.100)</u>	<u>(65.144)</u>	<u>(44.650)</u>
Total líquido	<u>(42.131)</u>	<u>(13.337)</u>	<u>(31.315)</u>	<u>(10.272)</u>

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 29. SEGUROS

#### Riscos de engenharia e outros

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia possuía coberturas de seguros contra riscos de engenharia e responsabilidade civil, no montante de R\$ 583.202 (31 de dezembro de 2010, R\$ 610.503), e cobertura de equipamentos no montante de R\$ 657 (31 de dezembro de 2010, R\$ 657), conforme apólices de seguros.

O seguro contra riscos de engenharia visa cobrir danos materiais à própria obra e o seguro de responsabilidade civil visa cobrir danos que o processo de execução das obras ocasione involuntariamente a terceiros.

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada pela Administração da Companhia e que a considera suficiente para cobrir eventuais sinistros.

### 30. COMPROMISSOS ASSUMIDOS

#### (a) Contratos de locação de imóveis:

A Companhia possui contratos de locação de imóveis para fins comerciais, com vigência de 5 de fevereiro de 2007 a 05 de maio de 2014. Os valores mensais contratados são de R\$ 186 e R\$ 197 tendo sido registrado no exercício despesas no montante de R\$ 3.023 e R\$ 3.321 para a controladora e para o consolidado, respectivamente.

Estes contratos são atualizados anualmente pela variação do IGP-M.

#### (b) Aquisição de terrenos

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia possui promessas de compra e venda de terrenos localizados em Brasília-DF que serão liquidadas através de permutas de unidades imobiliárias. A Companhia deverá contratar seguro garantia com o objetivo de assegurar a entrega das unidades permutadas.

### 31. AQUISIÇÕES E INCORPORAÇÕES

As transações de aquisição e incorporação que ocorreram no período estão mencionadas a seguir, bem como seus efeitos líquidos nos fluxos de caixa da Companhia:

#### (a) Novo Humaitá

Em 1º de dezembro de 2010 em Reunião de Acionistas foi aprovado aumento do capital social da Companhia, equivalente a R\$ 1.251. A capitalização se deu através do aporte da totalidade das ações da Novo Humaitá, anteriormente detidas pela controladora, conforme mencionado nas Notas 12 e 22.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 31. AQUISIÇÕES E INCORPORAÇÕES--Continuação

Com a conferência das ações detidas pela controladora para a Companhia, a mesma passou a ter a partir de 1º de dezembro de 2010, a totalidade das ações representativas do capital social da Novo Humaitá. O efeito da alteração da participação da Companhia no capital social da investida nos fluxos de caixa foi de R\$ 162.

Em 27 de dezembro de 2010, foi aprovada a cisão parcial da Novo Humaitá Empreendimentos Imobiliários S.A. e incorporação da parcela cindida pela OAS 26 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., cujo acervo líquido encontra-se demonstrado a seguir:

<u>ATIVO</u>	<u>Saldos em 27/12/2010</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Saldos em 27/12/2010</u>
CIRCULANTE		CIRCULANTE	
Caixa e equivalentes de caixa	891	Obrigações por compra de terrenos	787
Estoques	22.632		
		NÃO CIRCULANTE	
		Obrigações por compra de terrenos	19.689
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
		Capital social	462
		Adiantamento para futuro aumento de capital	2.585
Total do ativo	<u>23.523</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>23.523</u>

Em 1º de abril de 2011, a Companhia alienou a totalidade das ações da Novo Humaitá, conforme mencionado na Nota 12.

#### (b) IOTA Empreendimento Imobiliário S.A.

Em 29 de abril de 2011, a Companhia adquiriu ações da IOTA Empreendimentos Imobiliários S.A. com um percentual de participação de 37,5%. A sociedade tinha como acionistas também a Odebrecht Realizações Imobiliárias S.A. e ZI Participações S.A. com os percentuais de 37,5% e 25% respectivamente. O balanço patrimonial levantado na data de aquisição encontra-se demonstrado a seguir:

<u>ATIVO</u>	<u>Saldos em 30/04/2011</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Saldos em 30/04/2011</u>
CIRCULANTE		CIRCULANTE	
Caixa e equivalente de caixa	13	Fornecedores	6
Outras contas a receber	1	Impostos a recolher	1
		Obrigações trabalhistas e encargos sociais	6
NÃO CIRCULANTE			
Imobilizado	1	PATRIMÔNIO LÍQUIDO E AFAC	
		Capital social	229
		Prejuízos acumulados	(242)
		AFAC	15
Total do ativo	<u>15</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>15</u>

Em 29 de dezembro de 2011, foi aprovado o ingresso da REX Empreendimentos Imobiliários IV Ltda. na sociedade e a participação da Companhia reduziu para 27,27%.

## OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
31 de dezembro de 2011 e de 2010  
(Em milhares de reais)

### 32. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO

A Companhia possui contratos de venda de unidades imobiliárias nos quais ocorre a transferência contínua dos riscos e benefícios significativos sobre tais bens permitindo o reconhecimento das receitas e custos à medida que ocorrem essas transferências. Sendo assim, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de evolução da obra de cada empreendimento.

O percentual de evolução da obra é mensurado em razão do custo incorrido das obras em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas apresentavam as seguintes composições dos empreendimentos:

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras		
Receita de vendas a apropriar	352.444	600.190
Custos das unidades vendidas a apropriar	<u>(254.015)</u>	<u>(408.129)</u>
Resultado a apropriar	98.429	192.061
	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Receita no exercício	370.222	251.549
Custo no exercício	<u>(320.063)</u>	<u>(229.247)</u>
Lucros reconhecidos no exercício	50.159	22.302
Custos incorridos acumulados	1.009.197	612.955
Receita reconhecida acumulada	916.527	546.305
Custo reconhecido acumulado	<u>(831.757)</u>	<u>(511.694)</u>
Lucros reconhecidos acumulado	84.770	34.611
Adiantamentos Recebidos	24.737	18.533