

Demonstrações financeiras

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

31 de dezembro de 2012 e 2011
com Relatório dos Auditores Independentes sobre as
demonstrações financeiras

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Demonstrações financeiras auditadas

31 de dezembro de 2012

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	3
Demonstrações dos resultados	5
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	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

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da OAS Empreendimentos S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das 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 2012, 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 o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Em nossa opinião, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as demonstrações financeiras consolidadas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 3, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária 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. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Conforme descrito nas Notas explicativas 9 e 10, 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-FGTS (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.

São Paulo, 26 de março de 2013

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



Shirley Nara S. Silva
Contadora CRC-1BA 022.650-O-0-“S”-SP

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.402	29.087	80.170	103.441
Aplicações financeiras	6	52.040	41.447	53.688	58.615
Contas a receber de clientes	7	57.461	78.098	542.947	284.370
Estoques	8	79.427	77.088	463.628	412.672
Tributos a recuperar		12.049	14.886	20.717	22.330
Despesas antecipadas		-	7.647	1.265	7.782
Outras contas a receber		5.021	11.009	6.934	13.622
Total do ativo circulante		207.400	259.262	1.169.349	902.832
Não circulante					
Aplicações financeiras	6	-	28.918	-	28.918
Contas a receber de clientes	7	2.077	10.206	87.022	108.148
Estoques	8	15.430	15.291	42.997	20.256
Transações com partes relacionadas	9	345.584	315.253	224.831	178.441
Tributos diferidos	15	12.672	13.219	17.169	14.676
Títulos a receber		26.675	26.675	26.675	26.675
Outras contas a receber		1.725	3.369	2.297	32.481
Investimentos	10	450.091	302.505	-	-
Imobilizado		2.783	4.684	6.852	8.104
Intangível		8.239	3.159	8.243	3.159
Total do ativo não circulante		865.276	723.279	416.086	420.858
Total do ativo		1.072.676	982.541	1.585.435	1.323.690

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Passivo					
Circulante					
Fornecedores		6.292	7.392	17.382	19.328
Empréstimos e financiamentos	11	130.152	114.237	308.494	157.266
Debêntures	12	148.664	79.684	148.664	79.684
Salários, provisões e contribuições sociais		18.803	18.035	24.740	21.412
Tributos a recolher		1.961	1.638	5.883	6.015
Adiantamentos de clientes	16	8.332	5.991	40.219	24.734
Obrigações por compra de imóveis	14	18.972	25.058	35.780	44.097
Obrigações por compra de incorporações em andamento		1.351	2.063	12.581	16.203
Outras contas a pagar		3.667	5.562	5.280	6.991
Provisões	19	4.652	6.117	6.197	6.964
Total do passivo circulante		342.846	265.777	605.220	382.694
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	170.102	140.919	309.144	245.220
Debêntures	12	143.405	286.617	143.405	286.617
Tributos diferidos	15	3.404	4.792	35.683	22.292
Adiantamento de clientes	16	-	-	40.533	-
Transações com partes relacionadas	9	58.069	4.238	48.295	16.516
Obrigações por compra de imóveis	14	1.641	8.437	27.122	69.868
Provisões	19	1.608	1.706	4.925	5.559
Outras contas a pagar		3.808	3.915	19.458	25.664
Total do passivo não circulante		382.037	450.624	628.565	671.736
Patrimônio líquido					
Capital social		416.570	278.399	416.570	278.399
Outros resultados abrangentes		-	339	-	339
Prejuízos acumulados		(68.777)	(12.622)	(68.777)	(12.622)
		347.793	266.116	347.793	266.116
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	24	-	24
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas controladores		347.793	266.140	347.793	266.140
Patrimônio líquido atribuído à participação dos acionistas não controladores		-	-	3.857	3.120
Total do patrimônio líquido	18	347.793	266.140	351.650	269.260
Total do passivo e patrimônio líquido		1.072.676	982.541	1.585.435	1.323.690

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 2012 e 2011

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Receita líquida na venda de imóveis e de serviços prestados		76.355	82.590	490.945	379.764
Custo na venda de imóveis e dos serviços prestados		(68.050)	(110.902)	(390.916)	(340.798)
Lucro bruto (prejuízo) operacional	21	8.305	(28.312)	100.029	38.966
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	22	(75.426)	(81.058)	(92.344)	(95.778)
Vendas		(14.506)	(16.848)	(32.719)	(28.368)
Depreciação		(1.671)	(2.101)	(1.718)	(2.288)
Resultado de equivalência patrimonial	10	61.310	40.860	-	-
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	23	15.648	67.733	16.616	68.276
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras		(6.340)	(19.726)	(10.136)	(19.192)
Receitas financeiras	24	24.411	28.605	27.706	33.829
Despesas financeiras	24	(74.018)	(70.736)	(65.318)	(65.144)
Resultado financeiro		(49.607)	(42.131)	(37.612)	(31.315)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(55.947)	(61.857)	(47.748)	(50.507)
Imposto de renda e contribuição social corrente	17	-	-	(6.680)	(6.551)
Imposto de renda e contribuição social diferido	17	(547)	3.507	(1.329)	584
Prejuízo do exercício		(56.494)	(58.350)	(55.757)	(56.474)
Parcela do resultado atribuída aos acionistas não controladores		-	-	(737)	(1.876)
Prejuízo atribuído à participação dos acionistas controladores		(56.494)	(58.350)	(56.494)	(58.350)
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – Em reais		(0,14)	(0,21)	(0,14)	(0,21)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prejuízo do exercício	(56.494)	(58.350)	(55.757)	(56.474)
Realização de reserva de reavaliação	(339)	-	(339)	-
Total do resultado abrangente	(56.833)	(58.350)	(56.096)	(56.474)
Atribuído a acionistas controladores	-	-	(56.096)	(56.474)
Atribuído a acionistas não controladores	-	-	(737)	(1.876)

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 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

Nota	Reservas de lucros		Reserva de lucros a realizar	Retenção de lucros	Outros resultados abrangentes		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 reavaliação							
Saldos em 31 de dezembro de 2010	148.358	1.290	5.893	38.585	339	-	194.465	46	194.511	1.240	195.751	
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	130.019	130.019	-	130.019	
Aumento de capital	18 130.041	-	-	-	-	-	130.041	(130.041)	-	-	-	
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(58.350)	(58.350)	-	(58.350)	1.880	(56.470)	
Dividendos preferenciais	-	-	-	-	-	(40)	(40)	-	(40)	-	(40)	
Reversão de reservas de lucro	-	(1.290)	(5.893)	(38.585)	-	45.768	-	-	-	-	-	
Saldos em 31 de dezembro de 2011	278.399	-	-	-	339	(12.622)	266.116	24	266.140	3.120	269.260	
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	138.147	138.147	-	138.147	
Aumento de capital	18 138.171	-	-	-	-	-	138.171	(138.171)	-	-	-	
Reversão de reservas	-	-	-	-	(339)	339	-	-	-	-	-	
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(56.494)	(56.494)	-	(56.494)	737	(55.757)	
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>416.570</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(68.777)</u>	<u>347.793</u>	<u>-</u>	<u>347.793</u>	<u>3.857</u>	<u>351.650</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 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

Nota	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Prejuízo do exercício	(56.494)	(58.350)	(56.494)	(58.350)
Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação do resultado com o fluxo de caixa				
Participação de acionistas não controladores	-	-	737	1.876
Equivalência patrimonial	10 (61.310)	(40.860)	-	-
Depreciações e amortizações	2.523	3.123	4.514	5.531
Impostos diferidos (IR, CS, PIS e COFINS)	(841)	(8.003)	10.898	(1.786)
Variações monetárias, cambiais e encargos - líquidos	49.581	71.685	58.402	88.550
Realização de receita de permuta	(2.448)	(711)	(18.518)	(25.414)
Receita de serviços de construção	-	-	(41.514)	(45.098)
Provisões para créditos de liquidação duvidosa	-	-	51	64
Provisões	19 (1.563)	7.449	(1.401)	12.149
Provisão para bonificação de funcionários e diretores	10.000	10.000	10.000	10.000
Realização de lucro na venda de imóvel	10 -	(26.305)	-	-
Ajuste a valor presente	(140)	(930)	(112)	1.376
Ganho e perda de participação em investimento	-	(12.027)	-	-
Valor residual do imobilizado baixado	557	141	2.152	141
Ganho na alienação da Novo Humaitá	-	(18.000)	-	(18.000)
Dividendos preferenciais	-	(40)	-	-
	(60.135)	(72.828)	(31.285)	(28.961)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber de clientes	29.356	45.644	(171.958)	(99.661)
Estoques	2.946	(21.630)	(30.483)	(81.712)
Impostos a recuperar	3.489	7.086	2.343	4.090
Despesas antecipadas	7.647	(1.329)	6.493	596
Juros recebidos	(3.475)	(11.063)	(3.839)	(13.697)
Créditos diversos	7.632	(26.992)	42.962	(40.425)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	(1.100)	(658)	(1.770)	392
Salários, provisões e contribuições sociais	(9.232)	(11.975)	(7.349)	(10.716)
Juros pagos	(71.858)	(74.251)	(92.127)	(85.259)
Impostos a recolher	323	123	5.603	(5.318)
Impostos de renda e contribuição social pagos	-	-	(5.631)	(3.830)
Obrigações sobre compra de imóveis	2.899	(4.575)	5.068	(10.211)
Pagamentos realizados sobre compra de imóveis	14 (9.181)	-	(17.161)	-
Adiantamento de clientes	(439)	-	29.140	-
Outras obrigações e contas a pagar	(2.002)	4.717	(11.858)	28.578
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(103.130)	(167.731)	(281.852)	(346.134)
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aplicações financeiras	(45.919)	(9.798)	(45.919)	(9.798)
Resgate de aplicações financeiras	67.067	108.401	82.869	139.413
Aquisição de investimentos	(18.860)	(229)	-	-
Alienação de investimentos	11.708	14.915	-	-
Aquisição de imobilizado	(641)	(568)	(4.876)	(2.204)
Alienação de imobilizado	-	(22)	-	(22)
Aquisição de intangível	(5.618)	(1.579)	(5.622)	(1.579)
Aumento de capital em controladas	(9.982)	(31.921)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(58.650)	(32.425)	-	-
Créditos com partes relacionadas	(9.626)	(33.666)	(44.640)	(123.839)
Dividendos recebidos	3.150	8.000	-	-
Efeito de obtenção ou perda de controle em investidas	-	-	(11.682)	-
Fluxo de caixa líquido (aplicado em) gerado pelas atividades de investimento	(67.371)	21.108	(29.870)	1.971
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captações de empréstimos	334.375	257.602	557.299	341.164
Pagamento de empréstimos	(295.813)	(226.842)	(360.691)	(234.781)
Pagamento de debêntures	(71.212)	-	(71.212)	-
Integralização de capital	138.147	130.019	138.147	130.019
Recursos recebidos de empresas ligadas	41.212	3.329	31.766	-
Recursos pagos a empresas ligadas	(3.893)	-	-	-
Fluxo de caixa líquido gerado pelas em atividades de financiamento	142.816	164.108	295.309	236.402
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
	(27.685)	17.485	(16.413)	(107.761)
Efeito das mudanças de participação em investidas no caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	5 29.087	11.602	103.441	211.202
No final do exercício	5 1.402	29.087	80.170	103.441
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
	(27.685)	17.485	(16.413)	(107.761)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A OAS Empreendimentos S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo – SP e tem por atividade principal a incorporação imobiliária, além da prestação de serviços de engenharia e participação em outras sociedades.

A Companhia está presente em 5 unidades federativas e os seus produtos são destinados aos diversos segmentos econômicos.

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

As presentes demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram autorizadas para divulgação pela Administração em 26 de março de 2013.

2. SOCIEDADES DO GRUPO

As sociedades que a Companhia possui participação estão relacionadas na Nota 11. Segue abaixo um breve relato das principais sociedades do grupo:

OAS Imóveis S.A.

Trata-se de uma subsidiária integral da Companhia, cuja atividade preponderante é a intermediação imobiliária, consultoria, corretagem e a participação em outras sociedades.

Karaqounis Participações S.A.

A sociedade tem como atividade principal a realização de incorporações imobiliárias, diretamente ou através da participação em outras sociedades, na cidade de Porto Alegre/RS. A participação da Companhia nesta investida é de 20% do capital social total.

IOTA Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Empresa com objeto social voltado para realização de incorporação imobiliária na cidade do Rio de Janeiro/RJ, cuja participação da Companhia é de 27,27%.

Sociedades de Propósito Específico (demais investidas)

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

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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 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.

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 milhares de 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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS-- Continuação

d) Uso de estimativa e julgamento--Continuação

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.

e) Pronunciamentos técnicos ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2012

Alguns procedimentos técnicos e interpretações emitidas pelo CPC não haviam entrado em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia:

IAS 1	Apresentação das Demonstrações Financeiras – Apresentação de Itens de Outros Resultados Abrangentes
IAS 19	Benefícios aos Empregados (Emenda)
IAS 28	Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011)
IAS 32	Compensação entre Ativos Financeiros e Passivos Financeiros – Revisões da IAS 32
IFRS 1	Empréstimos do Governo – Revisões da IFRS 1
IFRS 7	Divulgações - Compensação entre Ativos Financeiros e Passivos Financeiros – Revisões da IFRS 7
IFRS 9	Instrumentos Financeiros: Classificação e Mensuração
IFRS 10	Demonstrações Financeiras Consolidadas
IFRS 11	Empreendimentos Conjuntos
IFRS 12	Divulgação de Participações em Outras Entidades
IFRS 13	Mensuração do Valor Justo
IFRIC 20	Custos de Remoção de Resíduos na Fase de Produção de uma Mina de Superfície

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS-- Continuação

e) Pronunciamentos técnicos ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2012--
Continuação

A Administração da Companhia não espera que essas normas e interpretações produzam impacto relevante nas divulgações, situação financeira ou desempenho mediante sua aplicação em data futura, exceto pelos IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 - Empreendimentos Conjuntos.

O IFRS 10 introduz um novo enfoque para determinação de quais investidas devem ser consolidadas. Pelo pronunciamento, o investidor detém controle sobre uma investida quando está exposto, ou tem direito, a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida e tem a capacidade de afetar esses retornos devido ao seu poder sobre a investida.

O IFRS 11 terá impacto sobre a posição patrimonial e financeira da Companhia, eliminando a consolidação proporcional das sociedades controladas em conjunto (*joint venture*). Com a aplicação da nova norma, os investimentos serão contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Estas normas entram em vigor para períodos anuais com início a partir 1º de janeiro de 2013, e deverá ser aplicada retrospectivamente a empreendimentos conjuntos mantidos na data da aplicação inicial. O impacto estimado da adoção dos IFRS 10 e 11 no período corrente (que corresponderá ao período comparativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013), está demonstrado no quadro abaixo:

	Consolidado	
	Apresentado	Efeitos IFRS 10 e 11
ATIVO		
Ativo circulante	1.169.349	1.627.948
Ativo não circulante	416.086	543.495
Total do ativo	<u>1.585.435</u>	<u>2.171.443</u>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo circulante	605.220	741.072
Passivo não circulante	628.565	778.556
Patrimônio líquido	351.650	651.815
Total do passivo e patrimônio líquido	<u>1.585.435</u>	<u>2.171.443</u>
RESULTADO		
Lucro bruto operacional	100.029	135.948
Receitas (despesas) operacionais	(110.165)	(132.013)
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	(10.136)	3.935
Resultado financeiro	(37.612)	(24.610)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(47.748)	(20.675)
Impostos correntes e diferidos	(8.009)	(10.451)
Prejuízo do exercício	<u>(55.757)</u>	<u>(31.126)</u>
Parcela do resultado atribuída aos acionistas não controladores	(737)	(25.368)
Prejuízo do exercício atribuído à participação dos acionistas controladores	<u>(56.494)</u>	<u>(56.494)</u>

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

3. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS-- Continuação

- e) Pronunciamentos técnicos ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2012--
Continuação

Vale ressaltar que a Companhia está reavaliando todos os contratos e acordos de acionistas, atualmente em vigor, à luz das novas orientações, e os resultados obtidos, os quais corresponderão ao exercício comparativo nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2013, poderão divergir substancialmente das estimativas apresentadas acima.

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

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.

- 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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

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 pelo 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 (garantia real), 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.

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 valorizados pelo custo incorrido durante a fase de construção dos empreendimentos, unidades concluídas e ainda não vendidas 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

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

e) Estoques--Continuação

- 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.

f) Imobilizado

É registrado pelo custo de aquisição e construção, deduzidos da depreciação calculada pelo método linear.

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.

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. Esses ativos são depreciados, sendo a depreciação registrada no resultado do exercício na rubrica de despesas com vendas.

g) Intangível

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

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

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 e o valor em uso. Na avaliação do valor em uso, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao valor presente por uma 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) 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 do exercício.

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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

i) Ajuste a valor presente de ativos e passivos--Continuação

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 12 e 13.

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 e 14.

l) Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, créditos a receber, partes relacionadas, 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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

l) Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Mensuração subsequente--Continuação

- 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 mantidos para negociação: 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.

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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

o) Provisões--Continuação

(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 20.

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

As receitas e os custos das vendas de imóveis obedecem aos 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;
 - (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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

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

- Receitas com serviços e 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 “4 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 18.

- 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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

4. PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS--Continuação

r) Tributação--Continuação

Impostos sobre vendas

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

	<u>Lucro presumido</u>	<u>Lucro real</u>
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 encargos são apresentados como deduções de vendas na demonstração do resultado. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do PIS e COFINS são apresentados reduzindo o custo dos produtos vendidos na demonstração do resultado. Na atividade de incorporação imobiliária é estabelecido que a utilização dos créditos de PIS e COFINS deve ser 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 os lucros diferidos incluem também os efeitos dos impostos sobre as diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa, reconhecidos com base no histórico de realização.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caixa e bancos	868	24.027	21.877	54.850
Aplicações financeiras				
Certificados de Depósito Bancário – CDB	534	5.060	58.293	48.591
Total	1.402	29.087	80.170	103.441

Em 31 de dezembro de 2012, os CDBs foram remunerados por taxas que variaram entre 90% e 101% (75% e 101,5% em 31 de dezembro de 2011) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA--Continuação

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 20.

6. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Caixa Econômica Federal (a)	51.965	70.290	53.613	87.458
Outros títulos	75	75	75	75
Total	<u>52.040</u>	<u>70.365</u>	<u>53.688</u>	<u>87.533</u>
Ativo circulante	52.040	41.447	53.688	58.615
Ativo não circulante	-	28.918	-	28.918

- (a) Esta aplicação encontra-se vinculada à 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de emissão da Companhia, conforme Nota 12. 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 máximo de resgate equivalente ao da liquidação das debêntures conforme Nota 12.

A exposição da Companhia a riscos de taxas de juros e uma análise de sensibilidade destes ativos estão divulgadas na Nota 20.

7. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<u>Cientes por incorporação de imóveis</u>				
Obras concluídas	40.602	25.522	105.895	85.233
Obras em construção	16.517	60.322	444.678	270.280
<u>Duplicatas a receber (serviços prestados)</u>				
Partes relacionadas	2.798	2.922	1.516	1.615
Demais clientes	118	175	87.711	45.676
Subtotal	60.035	88.941	639.800	402.804
(-) Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	(366)	(315)
(-) Ajuste a valor presente	(497)	(637)	(9.465)	(9.971)
Total	<u>59.538</u>	<u>88.304</u>	<u>629.969</u>	<u>392.518</u>
Ativo circulante	57.461	78.098	542.947	284.370
Ativo não circulante	2.077	10.206	87.022	108.148

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

7. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES--Continuação

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 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	
	2012	2011	2012	2011
Títulos a vencer	45.499	50.909	577.907	338.605
Títulos vencidos até 30 dias	992	189	25.101	14.747
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	2.836	30.040	6.028	30.965
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	670	590	5.900	2.120
Títulos vencidos de 91 a 180 dias	1.330	2.529	4.757	7.502
Títulos vencidos de 181 a 360 dias	4.696	2.905	10.854	5.092
Títulos vencidos a mais de 360 dias	4.012	1.779	9.253	3.773
Subtotal	60.035	88.941	639.800	402.804
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(366)	(315)
Ajuste a valor presente	(497)	(637)	(9.465)	(9.971)
Total	59.538	88.304	629.969	392.518

A composição da parcela não circulante, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2013	-	5.107	-	84.699
2014	820	2.355	53.100	18.029
2015	562	1.568	11.723	4.949
2016 em diante	695	1.269	25.949	5.521
	2.077	10.299	90.772	113.198
(-) Ajuste a valor presente	-	(93)	(3.750)	(5.050)
Total	2.077	10.206	87.022	108.148

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, a Administração da Companhia mantém registrada provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante de R\$ 366 (R\$ 315 em 2011) relativa a valores a receber de prestação de serviços a clientes de consultoria e corretagem imobiliária de sua controlada OAS Imóveis S.A..

Para as demais contas a receber, a Administração considera desnecessária a constituição de provisão. No caso dos recebíveis de incorporação imobiliária, a Companhia possui instrumentos de garantia que permitem a retomada dos imóveis.

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 20.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

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	
	2012	2011	2012	2011
Imóveis em construção	39.256	40.161	263.374	195.089
Imóveis concluídos	9.776	3.874	24.781	9.968
Terrenos em estoque	42.927	45.868	198.483	200.805
Materiais para aplicação	1.008	444	5.344	6.804
Adiantamentos a fornecedores	1.890	2.032	14.643	20.262
Total	94.857	92.379	506.625	432.928
Ativo circulante	79.427	77.088	463.628	412.672
Ativo não circulante	15.430	15.291	42.997	20.256

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades permutadas na data da aquisição. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo líquido de terrenos adquiridos por intermédio de permuta totaliza R\$ 2.781 (R\$ 8.437 em 2011), na controladora, e R\$ 59.723 (R\$ 45.073 em 2011) no consolidado.

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de encargos financeiros capitalizados totaliza R\$ 5.424 na controladora (R\$ 10.519 em 2011), e R\$ 41.418 no consolidado (R\$ 37.538 em 2011), conforme apresentado na Nota 13.

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:

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS--Continuação

9.1 Recebíveis e empréstimos entre partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<u>Ativo não circulante</u>				
OAS S.A. (a)	158.614	178.441	158.614	178.441
Figueiredo Ávila Engenharia Ltda.	16.224	-	16.224	-
Gafisa S/A	1.783	-	1.783	-
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	42.580	30.680	21.353	-
7 de Abril Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	41.449	43.048	-	-
Marta Aguiar Residencial Emp. Imob. SPE Ltda.	6.910	9.569	-	-
OAS 06 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	13.590	11.261	-	-
Guarapiranga 01 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	1.262	8.475	-	-
OAS 08 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	10	4.311	-	-
Colina Ville Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	24.415	8.774	-	-
Figueiredo Empreendimentos Imob. Ltda.	18.522	15.185	-	-
OAS 10 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	19.590	4.896	9.795	-
Citta Ipitanga SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.153	-
Outras	635	613	12.909	-
Total	345.584	315.253	224.831	178.441
	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<u>Passivo não circulante</u>				
OAS S.A.	16.513	-	16.513	16.516
Imbuí I SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.675	3.325	-	-
Citta Ipitanga SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.809	-	-	-
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	-	913	-	-
Cosbat Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.600	-	7.600	-
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	-	-	21.333	-
OAS SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.203	-	-	-
Patamares 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	18.437	-	-	-
Guarapiranga 01 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	4.223	-	-	-
Ravello Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.166	-	-	-
Outros	1.443	-	2.849	-
Total	58.069	4.238	48.295	16.516

- (a) Valor referente a: (i) recebível sobre a venda do investimento Novo Humaitá para OAS S.A. no montante de R\$ 145.643, conforme Nota 11; (ii) saldo incorporado em 17 de dezembro de 2010 da Multicorp Patrimonial Ltda. no montante de R\$ 52.625 (R\$ 47.363 em 2011). Estes valores referem-se a conta corrente ativa, não possuem encargos financeiros e estão sendo recebidos em 10 parcelas anuais de R\$ 19.827, tendo sido a primeira quitada em dezembro de 2011.

Os demais saldos referem-se a mútuos da Companhia com suas controladas e controladas em conjunto originados em função da necessidade de caixa das controladas e controladas em conjunto para o desenvolvimento das suas respectivas atividades. Estes mútuos estão sujeitos a encargos financeiros de acordo com as condições pactuadas entre as partes e são compatíveis com a prática de mercado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 foram registradas receitas financeiras na controladora, decorrentes dos juros sobre mútuos, no montante de R\$ 12.011.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS--Continuação

9.2 Transações comerciais

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

	Controladora	
	2012	2011
Ativo circulante (a)		
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	2.125	2.824
Città Ipitanga Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	84
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	271	-
OAS 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	132	-
OAS 31 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	70	-
Outras	39	14
Total	<u>2.637</u>	<u>2.922</u>
Consolidado		
	2012	2011
Passivo (b)		
CFA Engenharia e Participações	<u>3.545</u>	<u>8.910</u>
Circulante	1.904	7.090
Não circulante	1.641	1.820
Controladora		
	2012	2011
Receita de prestação de serviços (a)		
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	192	275
Manhattan Square Emp. Imob. Comercial 01 SPE Ltda.	175	224
Patamares 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	2.390	2.149
City Park Acupe Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	798	781
Acupe Exclusive Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	627	565
City Park Brotas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.469	1.483
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	2.778	3.218
Città Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	729
Città Ipitanga SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	42	484
Città Itapuã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	8	2.735
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.512	87
OAS 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.178	-
OAS 31 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.615	-
OAS 06 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	536	-
Outras	367	225
Total	<u>15.691</u>	<u>12.955</u>

- (a) Trata-se de receita e contas a receber decorrentes da prestação de serviços de gerenciamento financeiro e empreitada para empreendimentos imobiliários de controladas da Companhia.
- (b) Trata-se de saldo de obrigações por compra de terrenos adquiridos junto a partes relacionadas, líquidos do efeito de ajuste a valor presente.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS--Continuação

9.3 Remuneração do pessoal-chave da administração

A remuneração anual do pessoal-chave da administração, representado pela Diretoria Executiva, foi fixada em até R\$ 540, conforme registrado em Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2011, a qual é válida até 30 de abril de 2014. Na mesma data, os membros desta Diretoria renunciaram ao direito de remuneração, através de carta endereçada aos acionistas.

9.4 Avais e garantias

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes garantias:

a) Recebidas de partes relacionadas

	<u>Tipo de garantia</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
OAS S.A.	Aval	566.297	644.571
Construtora OAS Ltda.	Aval	32.437	24.258
OAS Empreendimentos S.A.	Aval	80.419	-
Total		679.153	668.829

b) Concedidas a partes relacionadas

	<u>Tipo de garantia</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
OAS 17 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	25.950	25.100
Ravello Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	8.469	1.676
Sibipiruna Empreendimento Imobiliários Ltda.	Aval	46.000	1.901
Total		80.419	28.677

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

10. 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 estão ajustados pelo percentual de participação mantido pela Companhia. A movimentação dos investimentos encontra-se a seguir demonstrada:

	Dados das investidas							Dados da controladora							
	Em 31/12/2012			Em 31/12/2011		Saldos em 31 de dezembro de 2011		Movimentação do exercício					Saldos em 31 de dezembro de 2012		
	Participação	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	AFAC	Total	Equivalência patrimonial	Integralização de capital	Distribuição de dividendos	Incorporação / Cisão	Aquisição/ (alienação) de investidas	Investimentos	AFAC	Total
OAS Imóveis S.A.	100%	710	(604)	(3.740)	(212)	201	(11)	(604)	1.528	-	-	-	712	-	712
Città Ville SPE Empr. Imobiliários Ltda.(c (ii))	-	20.120	585	(233)	9.770	380	10.150	292	1.955	-	-	(12.017)	-	-	-
Città Ipitanga SPE Empr. Imobiliários Ltda.	50%	12.887	621	523	6.135	2.208	8.343	310	-	-	-	-	6.445	2.208	8.653
Imbuí I SPE Empr. Imob. Ltda.	50%	9.097	(153)	(179)	4.624	-	4.624	(77)	-	-	-	-	4.547	-	4.547
Città Itapuã Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	11.490	329	(7.429)	5.581	8.463	14.044	164	-	-	-	-	5.745	8.305	14.050
Graça Empr. Imob. SPE Ltda. (c (ii))	100%	1.896	(58)	(10)	951	12	963	(21)	28	-	-	940	1.898	258	2.156
Manhattan Square Empr. Imob. Res. 01 SPE Ltda.	50%	(29.760)	(7.389)	(10.193)	(11.186)	-	(11.186)	(3.694)	-	-	-	-	(14.880)	-	(14.880)
Manhattan Square Empr. Imob. Com. 01 SPE	50%	14.481	188	1.962	7.147	665	7.812	94	-	-	-	-	7.241	7.538	14.779
Manhattan Square Empr. Imob. Res. 02 SPE Ltda.	50%	2.783	(61)	(110)	1.422	13	1.435	(30)	-	-	-	-	1.392	46	1.438
Manhattan Square Empr. Imob. Com. 02 SPE	50%	1.411	(185)	(51)	798	5	803	(93)	-	-	-	-	705	62	767
City Park Acupe Empr. Imob. SPE Ltda. (c (ii))	100%	5.084	1.946	134	903	-	903	1.444	665	-	-	2.071	5.083	6.977	12.060
Acupe Exclusive Empr. Imob. SPE Ltda. (c (ii))	100%	496	(872)	(104)	77	608	685	(818)	608	-	-	630	497	6.943	7.440
City Park Brotas Empr. Imob. SPE Ltda. (c (ii))	100%	7.851	1.655	129	457	-	457	557	2.640	-	-	4.196	7.850	9.975	17.825
Patamares 1 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	19.856	7.106	2.835	6.376	-	6.376	2.522	-	-	-	10.959	19.857	339	20.196
7 de Abril Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(285)	(1.397)	(3.510)	1.111	-	1.111	(1.397)	-	-	-	-	(286)	1.089	803
Marta Aguiar Residencial Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(689)	(1.490)	(1.989)	801	-	801	(1.490)	-	-	-	-	(689)	280	(409)
Colina Ville Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(2.718)	(4.662)	627	1.944	-	1.944	(4.662)	-	-	-	-	(2.718)	609	(2.109)
Ondina Lodge Empr. SPE Ltda.	50%	24.979	11.514	4.137	6.733	-	6.733	5.757	-	-	-	-	12.490	-	12.490
Figueiredo Empr. Imob. Ltda.	100%	12.448	1.716	4.366	10.713	1.806	12.519	1.712	-	-	-	-	12.425	1.806	14.231
OAS SPE-03 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	5.378	(1.040)	(335)	8.050	20	8.070	(1.040)	(1.632)	-	(2.100)	-	3.278	2.033	5.311
OAS SPE-04 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	2.618	(449)	(515)	3.067	470	3.537	(449)	-	-	-	-	2.618	110	2.728
OAS SPE-05 Empr. Imobiliários Ltda.(c (i)).	100%	1.25	864	280	275	4.345	4.620	918	-	-	-	64	1.257	10.212	11.469
OAS 06 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	3.816	(6.667)	(536)	10.482	-	10.482	(6.667)	-	-	-	-	3.815	582	4.397
Guarapiranga 01 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	10.910	135	2.630	10.775	-	10.775	135	-	-	-	-	10.910	614	11.524

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

10. INVESTIMENTOS--Continuação

	Dados das investidas			Dados da controladora															
	Participação	Em 31/12/2012	Resultado do exercício	Em 31/12/2011			Saldos em 31 de dezembro de 2011			Movimentação do exercício				Saldos em 31 de dezembro de 2012					
				Equivalência patrimonial	Investimentos	AFAC	Total	Equivalência Patrimonial	Integralização de capital	Distribuição de dividendos	Incorporação / Cisão	Aquisição/ (alienação) de investidas	Investimentos	AFAC	Total				
		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)																	
OAS 08 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	1.769	(462)	887	2.231	-	2.231	(462)	-	-	-	-	-	-	1.769	249	2.018		
OAS 09 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(47)	(50)	(528)	4	3	7	(50)	-	-	-	-	-	(46)	44	(2)			
OAS 11 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	93	(12)	(19)	105	-	105	(12)	-	-	-	-	-	93	10	103			
OAS 17 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	821	(892)	(439)	1.712	4.144	5.856	(892)	-	-	-	-	-	820	7.825	8.645			
OAS 51 Participações Ltda.	100%	10.857	-	(1)	10.879	1	10.880	(23)	-	-	-	-	-	10.856	29	10.885			
OAS 53 Participações Ltda.	100%	16.348	-	(1)	16.370	1	16.371	(23)	-	-	-	-	-	16.347	29	16.376			
OAS 54 Participações Ltda.	100%	536	(78)	(34)	614	37	651	(78)	-	-	-	-	-	536	114	650			
Sibipuruna Emp. Imobiliários Ltda.	70%	19.289	10.174	5.765	9.531	5.268	14.799	7.122	-	(3.150)	-	-	-	13.503	846	14.349			
Ravello Incorporação SPE Ltda.	100%	8.633	4.278	348	4.310	-	4.310	4.269	-	-	-	-	-	8.579	1.098	9.677			
Karagounis Participações S.A. (a)	20%	170.130	(1.981)	1.228	60.688	-	60.688	(396)	-	-	-	-	-	60.292	-	60.292			
OAS 13 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	(5.081)	(1.767)	(3.225)	(3.281)	6.580	3.299	(1.750)	-	-	-	-	-	(5.031)	6.039	1.008			
OAS 14 Empr. Imobiliários SPE Ltda. (b (iii))	50%	(693)	(1.029)	(495)	336	200	536	(1.074)	-	-	-	-	347	(391)	1.323	932			
OAS 15 Empr. Imobiliários SPE Ltda. (b (iii))	50%	2.215	(497)	-	(1)	-	(1)	(771)	-	-	-	-	246	(526)	2.295	1.769			
OAS 18 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	793	(97)	(102)	890	15	905	(97)	-	-	-	-	-	793	51	844			
OAS 22 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	1.876	85	1.254	1.254	1.316	2.570	59	-	-	-	-	-	1.313	1.924	3.237			
OAS 26 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	94.484	41.440	45.029	51.223	-	51.223	41.440	16.513	-	(14.692)	-	-	94.484	30	94.514			
OAS 29 Empr. Imobiliários SPE Ltda. (b (iii))	50%	2.435	601	(25)	(25)	1	(24)	599	-	-	-	-	(284)	290	832	1.122			
OAS 32 Empr. Imobiliários SPE Ltda. (b (iv))	100%	14.684	(6)	(2)	-	-	-	(6)	-	-	-	14.692	-	14.686	-	14.686			
OAS 34 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	(1.239)	(999)	(239)	(239)	2.254	2.015	(989)	-	-	-	-	-	(1.228)	3.723	2.495			
OAS 27 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	(1.274)	(408)	(434)	(434)	1.463	1.029	(204)	-	-	-	-	-	(638)	2.254	1.616			
OAS 42 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(434)	(433)	(1)	-	-	-	(429)	-	-	-	2.100	-	1.671	3	1.674			
OAS 56 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	23.738	23.857	(83)	(83)	2.108	2.025	16.700	-	-	-	-	-	16.617	8.381	24.998			
OAS 57 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	(504)	(377)	(88)	(88)	2.269	2.181	(264)	-	-	-	-	-	(352)	2.123	1.771			
IOTA Empr. Imobiliários Ltda.	27,27%	9.907	(6.807)	(1.098)	367	-	367	(1.857)	4.192	-	-	-	-	2.702	-	2.702			
Group I Project SCP	50%	26.769	15.656	1.732	5.556	3.574	9.130	7.828	-	-	-	-	-	13.384	4.285	17.669			
Outros investimentos	-	-	-	2.742	5.313	49	5.362	(193)	-	-	-	-	-	5.120	763	5.883			
TOTAL				40.860	254.026	48.479	302.505	61.310	26.497	(3.150)	-	7.152	-	345.835	104.256	450.091			

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

10. INVESTIMENTOS--Continuação

(a) Karagounis S.A.

Em 28 de dezembro de 2010, a Novo Humaitá Empreendimentos Imobiliários S.A. alienou os Imóveis Arena e Residencial Humaitá para a coligada Karagounis por um preço total de R\$ 177.500, definido com base em laudo de avaliação elaborado por peritos independentes.

Por se tratar de um lucro auferido na venda de ativos entre empresas do grupo, a Companhia eliminou naquela data 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, o sócio Fundo de Investimento Imobiliário-FGTS ("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) e a Companhia integralizou quarenta e três ações ordinárias pelo valor total de R\$ 43 (quarenta e três reais). O aporte realizado pelo sócio gerou um ganho na Companhia de R\$ 17.500, em função da variação do patrimônio líquido da investida.

(b) Alienação de participações societárias

i) Novo Humaitá S.A.

Em 01 de abril de 2011, a Companhia alienou a totalidade de suas ações na Novo Humaitá em favor da OAS S.A. pelo preço total de R\$ 145.643 gerando um ganho no valor de R\$ 18.000.

Tendo em vista a alienação de seu investimento, a Companhia reconheceu no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 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.

No quadro abaixo demonstramos um resumo do resultado auferido no exercício de 2011 em decorrência dos aportes efetuados pelo FII, recebimento da parcela variável na venda do 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 Novo Humaitá (Nota 24)	18.000
Ganho na integralização do FII (Nota 24)	17.500
Realização do lucro na venda do imóvel Arena e Resid. Humaitá	<u>26.305</u>
Total	<u><u>61.805</u></u>

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

10. INVESTIMENTOS--Continuação

(b) Alienação de participações societárias--Continuação

ii) 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.

A cessão da participação na OAS 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda. e OAS 31 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. rendeu a Companhia um ganho de R\$ 7.841 reconhecido no resultado do exercício de 2011.

Em de 10 maio de 2012, a Companhia reconheceu um ganho adicional de R\$ 424 decorrente da cessão de participação mencionada acima que foi registrada na rubrica "Resultado com venda de investimentos", em outras receitas e despesas operacionais líquidas.

iii) OAS 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., OAS 15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e OAS 29 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Em 06 de novembro de 2012, a Companhia alienou 50% das quotas que detinha nas controladas OAS 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., OAS 15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e OAS 29 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. ao GID e apurou um resultado de R\$ 1.314 com esta venda, conforme Nota 24.

(c) Compra e Venda de quotas de empreendimentos controlados em conjunto

(i) OAS SPE 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Aquisição da participação

Em 04 de julho de 2012 a Companhia, direta e indiretamente, adquiriu, pelo valor de R\$ 1.500 a totalidade das quotas por sua única sócia, Cosbat Empreendimentos Imobiliários Ltda., nesta investida. Essa operação gerou uma perda para Companhia no valor de R\$ 592, que está registrada na rubrica de outras receitas e despesas operacionais.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

10. INVESTIMENTOS--Continuação

(c) Compra e Venda de quotas de empreendimentos controlados em conjunto--
Continuação

(ii) Compra e venda de quotas de empreendimentos em conjunto com a Gafisa S.A.

Em 14 de setembro de 2012, a Companhia assinou Instrumento de Compra e Venda de Quotas de Sociedades de Propósitos Específicos – SPE que possuía em conjunto com a Gafisa S.A., adquirindo o controle de certas investidas e alienando sua participação em um dos investimentos controlados em conjunto. As investidas objeto da transação foram Città Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., City Park Brotas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., City Park Acupe Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Acupe Exclusive Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Patamares 1 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Graça Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. O valor da transação, a quantidade de quotas adquiridas e alienadas, bem como seus efeitos preliminares no resultado da Companhia estão demonstrados a seguir:

Investida	Quotas negociadas	Tipo de transação	Valor da transação
Città Ville	50%	Venda	12.541
Brotas	50%	Compra	3.581
City Park Acupe	50%	Compra	1.346
Acupe Exclusive	50%	Compra	1.142
Patamares	50%	Compra	3.336
Graça	50%	Compra	1.354

Essa transação gerou preliminarmente um ganho para Companhia de R\$ 8.038, que foi registrada na rubrica de outras receitas operacionais. A Administração da Companhia está concluindo a elaboração dos laudos de avaliação das investidas e análise dos efeitos contábeis desta combinação de negócios e irá ajustar retrospectivamente os valores provisórios reconhecidos na data da transação para refletir qualquer nova informação obtida relativa a fatos e circunstâncias existentes na data da aquisição, a qual, se conhecidas antecipadamente, teriam afetado a mensuração dos valores reconhecidos.

(iii) Venda de quotas da SPE 32 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Em 21 de dezembro de 2012, a Companhia e a RB Capital Realty XV Empreendimentos Imobiliários Ltda. assinaram Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças para alienação de 80% das quotas da controlada OAS 32 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. que, em função de características contratuais específicas, não geraram eventos que proporcionassem registro contábil nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		2012	2011	2012	2011
Apoio à produção (a)	De 9,5% a 11,5% a.a. + TR	29.888	21.167	347.330	168.640
Capital de giro	De 100% a 130% do CDI a.m + 0% a 0,65% a.m	259.106	232.091	259.106	232.091
Contas garantidas	121 a 178% do CDI	10.427	-	10.427	-
Arrendamento mercantil	De 0% a 100% do CDI + 0,09% a 1,55% a.m.	1.856	1.898	1.856	1.898
Custo da transação a amortizar		(1.023)	-	(1.081)	(143)
Total		300.254	255.156	617.638	402.486
Passivo circulante		130.152	114.237	308.494	157.266
Passivo não circulante		170.102	140.919	309.144	245.220

(a) Referem-se a linhas de financiamento obtidas junto ao Sistema Financeiro de Habitação, nas quais os recursos são liberados ao longo do período da construção do empreendimento imobiliário. Para garantir tais linhas de crédito, foram hipotecados os terrenos dos empreendimentos e penhorados os direitos creditórios dos mesmos.

Os montantes classificados no não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
2013	-	87.713	-	164.671
2014	105.859	49.038	184.078	64.577
2015	62.506	3.843	99.083	13.150
2016	1.249	325	23.444	2.822
2017	488	-	2.539	-
Total	170.102	140.919	309.144	245.220

12. DEBÊNTURES

Emissão	Principal	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora e consolidado	
				2012	2011
1ª emissão	300.000	8,5% a 10% a.a. + TR	03/05/2014	243.297	304.562
2ª emissão	60.000	100% CDI + 2,9% a.a.	15/07/2014	50.222	63.977
Custos de transação a amortizar				(1.450)	(2.238)
				292.069	366.301
Circulante				148.664	79.684
Não circulante				143.405	286.617

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

12. DEBENTURES--Continuação

Os montantes classificados no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

<u>Ano</u>	<u>Controladora e consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	144.000
2014	144.000	144.000
Subtotal	144.000	288.000
(-) Custo da transação a amortizar	(595)	(1.383)
Total	143.405	286.617

A 1ª emissão, com vencimento em 3 de maio de 2014, será amortizada em 5 (cinco) parcelas semestrais iguais e consecutivas a partir do 36º mês posterior à emissão, enquanto que o pagamento dos juros é realizado de forma semestral, a partir de sua emissão.

A 2ª emissão tem a amortização do principal a ser realizada em 5 (cinco) parcelas semestrais, a partir de 15 de julho de 2012. A amortização dos juros está sendo efetuada a cada 6 (seis) meses, em 8 (oito) parcelas semestrais, desde 15 de janeiro de 2011.

Custos de transação na emissão de debêntures

A Companhia possui os seguintes custos de transação, proveniente da emissão de debêntures que será amortizado até novembro de 2014:

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.	1.886	788	2.674
100% CDI + 2,9% a.a.	13,59% a.a.	301	662	963
		2.187	1.450	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;

(e) Custo total da transação (c+d).

De acordo com o CPC 08 (R1) – Custo de Transações e Prêmio na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários, os custos de transação a amortizar estão registrados como redutores das respectivas operações.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

12. DEBENTURES--Continuação

“Covenants” contratuais

As debêntures possuem cláusulas restritivas referentes à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados semestralmente pelo Agente Fiduciário. O não cumprimento das referidas cláusulas 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 Sociedade 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.

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” menor ou igual a 1;
- “contas a receber mais receitas a apropriar mais imóveis a comercializar versus dívida líquida mais custos e despesas operacionais a apropriar”, maior ou igual a 1,3 ou menor que zero; e
- “EBIT mais AFAC e capital integralizado versus despesa financeira líquida”, maior ou igual a 1,5 ou menor ou igual a zero.

Em 31 de dezembro de 2012 as cláusulas contratuais foram integralmente cumpridas para ambas as emissões.

Garantias

As debêntures estão garantidas por aval da controladora OAS S.A., fiança bancária e outras garantias reais fornecidas pelas SPE's que receberam estes recursos, as quais se encontram listadas abaixo:

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

- Guarapiranga 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- OAS 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- OAS 08 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- Marta Aguiar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- OAS 06 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- 7 de Abril Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- Colina Ville Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.;
- Figueiredo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

12. DEBENTURES--Continuação

b) Alienação fiduciária dos terrenos:

- Jardins das Rosas;
- Cabula;
- Figueiredo Empreendimentos;
- Solaris.

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

13. 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.

Encargos incluídos na rubrica imóveis a comercializar	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Saldo inicial	2.520	1.043	15.326	6.085
Encargos financeiros capitalizados	5.424	10.519	41.418	37.538
Encargos apropriados ao resultado	(5.049)	(9.042)	(35.046)	(28.297)
Saldo final	<u>2.895</u>	<u>2.520</u>	<u>21.698</u>	<u>15.236</u>
Encargos financeiros de debêntures capitalizados (a)	4.448	3.066	11.597	13.523
Encargos financeiros de SFH capitalizados (b)	976	7.453	29.821	24.015
Total encargos capitalizados	<u>5.424</u>	<u>10.519</u>	<u>41.418</u>	<u>37.538</u>

- (a) As despesas financeiras de debêntures são capitalizadas de acordo com o percentual de utilização dos recursos no custo de cada empreendimento imobiliário;
- (b) 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;

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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

14. OBRIGAÇÕES POR COMPRA DE IMÓVEIS

Durante o exercício ocorreram as seguintes movimentações nestas obrigações:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
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	<u>33.495</u>	<u>113.965</u>
Aquisições de terrenos no exercício	2.900	5.772
Atualização monetária	1.498	3.676
(-) Pagamentos efetuados	(9.181)	(17.161)
(-) Transferências para adiantamento de clientes	(5.228)	(45.073)
(-) Por movimentação societária	(2.871)	1.118
Ajuste a valor presente	-	605
Saldos em 31 de dezembro de 2012	<u>20.613</u>	<u>62.902</u>
Circulante	18.972	35.780
Não circulante	1.641	27.122

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

Em 31 de dezembro de 2012 as controladas possuíam contabilizado o valor de R\$ 402 de AVP sobre compra de terrenos (R\$ 1.007 em 31 de dezembro de 2011).

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

15. IMPOSTOS DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
ATIVO				
Imposto de renda e contribuição social				
Base de cálculo				
Diferenças temporais	16.260	17.823	17.148	18.687
Diferença entre regimes - lucro real	21.012	21.055	33.352	24.476
Total	37.272	38.878	50.500	43.163
Imposto de renda				
Diferenças temporais	4.065	4.456	4.287	4.672
Diferença entre regimes - lucro real	5.253	5.264	8.337	6.119
Total	9.318	9.720	12.624	10.791
Contribuição social				
Diferenças temporais	1.463	1.604	1.543	1.682
Diferença entre regimes - lucro real	1.891	1.895	3.002	2.203
Total	3.354	3.499	4.545	3.885
TOTAL	12.672	13.219	17.169	14.676
PASSIVO				
Imposto de renda e contribuição social				
Base de cálculo				
Diferença entre regimes - lucro real	-	-	304	3.753
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	410.189	235.600
	-	-	410.493	239.353
PIS e COFINS				
Base de cálculo				
Diferença entre regimes - lucro real	36.797	51.805	84.088	72.500
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	415.555	212.504
	36.797	51.805	499.643	285.004
Imposto de renda				
Diferença entre regimes - lucro real	-	-	76	938
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	8.204	4.712
	-	-	8.280	5.650
Contribuição social				
Diferença entre regimes - lucro real	-	-	27	338
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	4.430	2.544
	-	-	4.457	2.882
PIS e COFINS				
Diferença entre regimes - lucro real	3.404	4.792	7.778	6.706
Diferença entre regimes - lucro presumido	-	-	15.168	7.054
	3.404	4.792	22.946	13.760
Total	3.404	4.792	35.683	22.292

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

15. IMPOSTOS DIFERIDOS--Continuação

Os impostos e contribuições diferidos são registrados para refletir contabilmente os efeitos das diferenças de critérios entre a base fiscal e a base societária.

Conforme orientação constante no OCPC 01 (R1) e no OCPC (04), a base societária para apuração dos impostos é obtida através do regime de competência, o qual é apurado mediante o percentual de evolução de execução de obra. Já a base fiscal, conforme prevê a Instrução Normativa SRF nº 84/79, é obtida pelo regime de caixa.

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Adiantamentos por recebimentos (a)	5.551	5.991	17.159	24.734
Adiantamentos por permutas (b)	2.781	-	63.593	-
	8.332	5.991	80.752	24.734
Circulante	8.332	5.991	40.219	24.734
Não circulante	-	-	40.533	-

- (a) Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamento de clientes, classificado no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso de construção do imóvel.
- (b) Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

17. 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 que afetaram o resultado do exercício são demonstrados como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Prejuízo contábil antes do imposto de renda e contribuição social	(55.947)	(61.857)	(47.748)	(50.507)
Ajustes que afetam o resultado do exercício:				
Adições permanentes:				
Despesas não dedutíveis	202	543	216	641
Reserva de reavaliação	339	-	339	-
Perdas em participações societárias	592	852	592	852
Outras adições	-	2.197	953	1.490
Exclusões permanentes:				
Ganho em participações societárias	-	(44.289)	-	(44.289)
Resultado de equivalência patrimonial	(61.310)	(40.860)	-	-
Tributação pelo regime do lucro presumido utilizando a receita bruta de vendas como base para o cálculo	-	-	(43.069)	(58.852)
Outras	(2.749)	-	(11.690)	-
(-) Ativos fiscais diferidos não reconhecidos	120.483	133.098	123.963	133.114
Base de cálculo	1.610	(10.316)	23.556	(17.551)
Alíquota	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social	(547)	3.507	(8.009)	(5.967)
Correntes	-	-	(6.680)	(6.551)
Diferidos	(547)	3.507	(1.329)	584

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 416.570 (R\$ 278.399 em 2011) e está representado por 416.569.725 (278.399.126 em 2011) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas de propriedade da OAS S.A. (controladora).

Aumentos de capital

Em 13 de junho e 30 de dezembro de 2011, a Companhia realizou dois aumentos de capital através da integralização de adiantamento para futuro aumento de capital realizado pela controladora, nos montantes de R\$ 24.096 e R\$ 105.945, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2012 a Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas aprovou o aumento de capital de R\$ 138.147, através da integralização de adiantamento para futuro aumento de capital.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

18. PATRIMÔNIO LÍQUIDO--Continuação

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 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.

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.

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.

A Companhia apurou prejuízo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

19. PROVISÕES

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Provisão para garantias (a)	2.711	2.478	7.359	6.967
Provisão para perdas em empreendimentos descontinuados (b)	3.105	4.957	3.319	5.168
Provisão para processos trabalhistas e cíveis (c)	444	388	444	388
Total	6.260	7.823	11.122	12.523
Circulante	4.652	6.117	6.197	6.964
Não circulante	1.608	1.706	4.925	5.559

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

19. PROVISÕES--Continuação

(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 2012, o saldo provisionado para garantia é de R\$ 2.711 (R\$ 2.478 em 2011) e R\$ 7.359 (R\$ 6.967 em 2011) na controladora e consolidado, respectivamente.

(b) Provisão para perdas em empreendimentos descontinuados

A Companhia constituiu uma provisão para cobrir possíveis perdas em empreendimentos descontinuados. Em 31 de dezembro de 2012, o montante considerado suficiente pela Administração para cobrir essas perdas foi de R\$ R\$ 3.105 (R\$ 4.957 em 2011) e R\$ 3.319 (R\$ 5.168 em 2011) na controladora e no consolidado, respectivamente.

(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\$ 5.443. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, constituiu provisão no montante de R\$ 444, valor considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso.

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.

Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas tem conhecimento em 31 de dezembro de 2012, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a Companhia estima uma probabilidade de perda como possível no valor de R\$ 4.999 (R\$ 2.037 em 2011), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustado a estimativas atuais. A Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

19. PROVISÕES--Continuação

(d) Ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. A observância das leis ambientais, nos três níveis, requer uma adequação dos negócios da Companhia envolvendo custos e podem resultar em graves penalidades quando não atendidas.

Para a aquisição de um terreno, a Companhia adota como prática o levantamento e análise das restrições ambientais aplicáveis ao imóvel, incluindo: a existência de materiais perigosos ou tóxicos e substância residual; vegetação com restrições de supressão, áreas de preservação permanente, reserva legal e unidades de conservação.

Antes da implantação de um empreendimento a Companhia obtém todas as aprovações dos órgãos públicos, incluindo licenças ambientais e autorização de supressão e alvarás de construção.

A legislação ambiental prevê a responsabilidade criminal, civil e administrativa pela prática de condutas irregulares e a ocorrência de danos ambientais, para pessoas físicas e jurídicas, de direito público e privado. As penalidades administrativas incluem interdição das atividades, embargo de obra, multa, entre outras e as sanções penais incluem a perda de benefícios fiscais, reclusão e multa.

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros da Companhia constantes nas contas do ativo e do passivo encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2012 e estão representados substancialmente por: (a) caixa e equivalentes de caixa, (b) aplicações financeiras (c) recebíveis de clientes, (d) créditos com partes relacionadas, (e) créditos a receber, (f) títulos a receber, (g) empréstimos e financiamentos, (h) debêntures e (i) obrigações por compra de imóveis.

A Companhia não possuía instrumentos financeiros, inclusive instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

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. O atendimento às políticas e aos limites de exposição é revisado pela Administração da Companhia periodicamente.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

Estrutura do gerenciamento de risco--Continuação

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. A Diretoria financeira recebe semestralmente relatórios para fins de monitoramento de riscos e avaliação das políticas implementadas para mitigar a exposição aos riscos.

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.

(a) Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a risco de crédito consistem, primariamente, em caixa, bancos e aplicações financeiras, contas a receber de clientes, créditos a receber e títulos a receber.

Com relação às disponibilidades e equivalentes, 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.

No que tange os recebíveis de clientes, 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.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não havia concentração de risco de crédito associado a clientes.

Os demais títulos e créditos a receber são garantidos por cláusulas contratuais.

(b) 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.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

Estrutura do gerenciamento de risco--Continuação

(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 12 e 13, 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.

Como já mencionado anteriormente, a Companhia pratica estudos sistemáticos e periódicos sobre sua exposição às taxas de juros praticadas pelo mercado.

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 03 de janeiro de 2013, indicaram uma taxa mediana (Top 5) efetiva da Selic estimada em 7,25%, cenário provável para o ano de 2013, ante a taxa atual de 7,50%. Os números atuais da Selic representam as medidas econômicas adotadas pelo governo federal que visam reduzir a taxa de juros do país com o principal objetivo de proteger a economia das crises financeiras de crédito internacionais.

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 31/12/2012 (a.a.)	Cenário provável (12/2013)	Cenário I aumento de 25%	Cenário II aumento de 50%	Cenário III redução de 25%	Cenário IV redução de 50%
CDI	8,40%	7,15%	10,50%	12,60%	6,30%	4,20%
TR	0,30%	0,36%	0,38%	0,45%	0,23%	0,15%
Despesas financeiras						
Empréstimos – CDI		21.018	21.732	22.178	20.838	20.391
Empréstimos – TR		56.770	56.779	56.821	56.694	56.651
Receitas financeiras						
Aplicações financeiras - CDI		5.747	5.942	6.064	5.698	5.576

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

Estrutura do gerenciamento de risco--Continuação

(c) Risco de taxa de juros--Continuação

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 como instrumentos financeiros (exceto mútuos com as partes relacionadas mencionadas abaixo) encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2012 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Conforme mencionado na Nota 10 (item 10.1) às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2012 existem operações com partes relacionadas no montante de R\$ 158.614 (ativo) e R\$ 16.513 (passivo), sem incidência de juros.

Apresentamos a seguir os principais instrumentos financeiros ativos e passivos:

	2012			
	Controladora		Consolidado	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Ativo				
Caixa e equivalentes de caixa	1.402	1.402	80.170	80.170
Aplicações financeiras	52.040	52.040	53.688	53.688
Contas a receber	59.538	59.538	629.969	629.969
Títulos a receber	26.675	26.675	26.675	26.675
Partes relacionadas	345.548	345.548	224.831	224.831
Passivo				
Fornecedores	6.292	6.292	17.382	17.382
Empréstimos	300.254	300.254	617.638	617.638
Debêntures	292.069	292.069	292.069	292.069
Obrigações por compra de imóveis	20.613	20.613	62.902	62.902
Partes relacionadas	58.069	58.069	48.295	48.295

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

Estrutura do gerenciamento de risco--Continuação

(c) Risco de taxa de juros--Continuação

Valor de mercado dos instrumentos financeiros--Continuação

	2011			
	Controladora		Consolidado	
	Valor Contábil	Valor Justo	Valor Contábil	Valor Justo
Ativo				
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
Títulos a receber	26.675	26.675	26.675	26.675
Partes relacionadas	315.253	315.253	178.441	178.441
Passivo				
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	28.267	28.267	68.892	68.892
Partes relacionadas	4.238	4.238	48.295	48.295

(d) Gestão do capital social

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos (exceto apoio a produção), debêntures da 2ª emissão e obrigações com compra de imóveis menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras caucionadas):

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS--Continuação

(d) Gestão do capital social--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	270.366	233.989	270.308	233.846
Debêntures 2ª emissão (Nota 13)	50.222	63.977	50.222	63.977
Obrigação por compra de imóveis (Nota 15)	20.613	33.495	62.902	113.965
(-) Caixa e equivalentes de caixa (Nota 5)	(12.041)	(29.087)	(90.808)	(103.441)
(-) Aplicações financeiras (Nota 6)	(41.400)	(70.365)	(43.049)	(87.533)
Subtotal	287.760	232.009	249.575	220.814
Patrimônio líquido	406.043	266.140	409.900	269.260
Patrimônio líquido e dívida líquida	693.803	498.149	659.475	490.074

21. LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO OPERACIONAL

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita operacional bruta:				
Receita de incorporação imobiliária	71.770	83.100	520.104	370.222
Receita de serviços prestados	17.331	16.433	54.374	58.287
Receita de venda de terrenos	7.800	8.414	7.800	5.239
Total	96.901	107.947	585.278	433.748
Deduções da receita:				
Devoluções e cancelamentos	(12.710)	(17.559)	(68.658)	(36.327)
Impostos incidentes sobre as vendas	(7.836)	(7.798)	(22.675)	(17.657)
Total	(20.546)	(25.357)	(91.333)	(53.984)
Receita líquida	76.355	82.590	490.945	379.764
Custo das vendas e dos serviços prestados:				
Custos de incorporação imobiliária	(57.597)	(93.449)	(379.579)	(320.063)
Custos dos serviços prestados	(5.470)	(7.354)	(6.586)	(9.194)
Custo dos imóveis vendidos	(4.611)	(7.634)	(4.611)	(4.461)
Provisão para garantia	(372)	(2.465)	(140)	(7.080)
Total	(68.050)	(110.902)	(390.916)	(340.798)
Lucro bruto (prejuízo) operacional	8.305	(28.312)	100.029	38.966

Os serviços prestados pela Companhia são os de gerenciamento financeiro e empreitada de construção. Adicionalmente, a controlada OAS Imóveis S.A. presta serviços de intermediação imobiliária, consultoria e corretagem. As transações entre as investidas são eliminadas na consolidação.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

22. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Despesa com pessoal	(46.838)	(50.760)	(46.348)	(52.332)
Utilidades e serviços	(7.791)	(3.578)	(9.945)	(4.022)
Despesas gerais	(2.229)	(2.850)	(5.181)	(6.204)
Serviços de terceiros	(11.008)	(9.458)	(20.350)	(16.766)
Viagens e representações	(2.436)	(2.824)	(2.641)	(2.964)
Manutenção e reparos	(1.059)	(4.365)	(1.846)	(5.056)
Outros	(4.065)	(7.223)	(6.033)	(8.434)
Total	<u>(75.426)</u>	<u>(81.058)</u>	<u>(92.344)</u>	<u>(95.778)</u>

23. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS – LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Ganhos (perdas) na aquisição de investimentos (Nota 11)	7.446	-	7.446	-
Ganho na alienação do investimento da NH (Nota 11)	-	18.000	-	18.000
Resultado com a venda do investimento GID (Nota 11)	1.738	7.841	1.728	7.841
Ganho na integralização do FII (Nota 11)	-	17.500	-	17.500
Realização do lucro na venda do imóvel Arena e Resid. Humaitá (Nota 11)	-	26.305	-	26.305
Indenizações contratuais (a)	6.492	-	6.492	-
Outros	(28)	(1.913)	950	(1.370)
Total	<u>15.648</u>	<u>67.733</u>	<u>16.616</u>	<u>68.276</u>

- (a) Em janeiro de 2012 a Companhia firmou um instrumento de parceria para desenvolvimento futuro de empreendimento, cujo parceiro possuía uma opção de compra do terreno objeto da incorporação. A opção de compra não foi exercida pela parceira e o contrato com a Companhia foi desfeito. Em consequência do desfazimento do contrato, a parceira se obrigou a pagar a título de indenização o valor correspondente a 50% do VGV total do projeto, que totalizou na data do distrato o montante de R\$ 6.492.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

24. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	Controladora		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
<u>Receitas financeiras</u>				
Juros sobre mútuos	16.046	10.127	4.035	1.924
Rendimentos de aplicações financeiras	4.890	13.368	8.166	20.174
Ajuste a valor presente	756	1.748	8.785	7.550
Juros remuneratórios	1.162	2.176	3.827	2.392
Outros	1.557	1.186	2.893	1.789
Subtotal	24.411	28.605	27.706	33.829
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(66.745)	(67.137)	(54.896)	(58.998)
Ajuste a valor presente	-	(315)	(761)	(1.142)
Despesas bancárias	(2.751)	(927)	(3.127)	(1.445)
Outros	(4.522)	(2.357)	(6.534)	(3.559)
Subtotal	(74.018)	(70.736)	(65.318)	(65.144)
Total	(49.607)	(42.131)	(37.612)	(31.315)

25. SEGUROS

Riscos de engenharia e outros

Em 31 de dezembro de 2012 a Companhia e suas controladas possuíam coberturas de seguros contra riscos de engenharia e responsabilidade civil, no montante de R\$ 488.879 (R\$ 583.202 em 2011), com validade até maio de 2015 e cobertura de equipamentos no montante de R\$ 657 (R\$ 657 em 2011) com validade até setembro de 2013.

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.

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

As premissas adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo dos trabalhos de nossos auditores independentes.

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

26. 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 30 de novembro de 2017. O valor mensal contratado é de R\$ 305 (controladora e consolidado), os quais são atualizados anualmente pela variação do IGP-M.

As despesas registradas no exercício correspondem a R\$ 2.911 e R\$ 3.104 na controladora e no consolidado, respectivamente.

(b) Aquisição de terrenos

Em 31 de dezembro de 2012, 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.

27. 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 qual é mensurado em razão do custo incorrido das obras em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas apresentavam as seguintes composições dos empreendimentos:

	Consolidado	
	2012	2011
Receita no período (a)	527.798	380.700
Custo no período (b)	(379.946)	(321.062)
Lucros reconhecidos no período	147.852	59.638
Custos incorridos acumulados	1.517.413	1.009.197
Receita acumulada	1.378.658	916.527
Custo acumulado	(1.022.280)	(831.757)
Lucros acumulados	356.378	84.770
Adiantamentos recebidos	80.752	24.737

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. E CONTROLADAS

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2012 e 2011
(Em milhares de reais)

27. CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO-- Continuação

- (a) A receita no período representa os ganhos reconhecidos com a venda de unidades imobiliárias, líquida dos distratos e não contempla os efeitos do ajuste a valor presente – AVP no montante de R\$ 7.694 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 10.478 em 31 de dezembro de 2011);
- (b) O custo do período representa os gastos reconhecidos no período decorrente da venda de unidades imobiliárias e não contempla os efeitos do ajuste a valor presente – AVP no montante de R\$ 367 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 999 em 31 de dezembro de 2011).