

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.  
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016

# OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Acionistas, Administradores e Conselheiros da  
OAS Empreendimentos S.A. - em recuperação judicial  
São Paulo - SP

### Introdução

Examinamos as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, da OAS Empreendimentos S.A. - em recuperação judicial ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações, individuais e consolidadas, 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 principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis individuais e consolidadas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da OAS Empreendimentos S.A. - em recuperação judicial em 31 de dezembro de 2016, o desempenho das suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis consolidadas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da OAS Empreendimentos S.A. - em recuperação judicial em 31 de dezembro de 2016, o desempenho das suas operações e os fluxos de caixa consolidados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

### Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Conforme mencionado na nota explicativa nº 30, a Companhia e sua controladora OAS S.A.- Em recuperação judicial estão sendo investigadas por autoridades da administração pública federal. Considerando o teor das investigações e alegações iniciadas contra a Companhia, a falta de jurisprudência sobre casos similares e o fato de as investigações estarem em andamento, outros fatos poderão vir a ser conhecidos e poderão afetar as demonstrações contábeis individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016. A Companhia não registrou qualquer provisão para fazer frente a esse assunto, inclusive possíveis efeitos tributários.

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

### Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

#### Recuperação judicial da Companhia e da controladora

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1, a Companhia e sua controladora homologaram e obtiveram o deferimento de pedido de recuperação judicial. Em 31 de dezembro de 2016 o capital circulante negativo é de R\$ 240.343 mil (consolidado) e o saldo de patrimônio líquido (passivo a descoberto) é de R\$ 365.571 mil. Essas condições indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Adicionalmente a sua continuidade depende do sucesso na implementação do plano de recuperação judicial, contratação de novos negócios e eventual geração futura de caixa para liquidação de seus passivos e manutenção das operações.

### Ênfase

#### Orientação OCPC 04

Conforme descrito na nota explicativa nº 3.1 às demonstrações contábeis, as demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com os IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento de receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 4 (o). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### Outros assuntos

#### Auditoria do período anterior

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da OAS Empreendimentos S.A. - em recuperação judicial para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 5 de julho de 2016, com opinião adversa sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, em decorrência das investigações em andamento detalhadas no parágrafo "Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas" e em relação ao período de reconhecimento do desconto da dívida proveniente da recuperação judicial.

### Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidências de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 16 de maio de 2017.

## OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial e Controladas

Balancos patrimoniais levantados em 31 de dezembro de 2016 e de 2015  
(Valores expressos e milhares de reais – R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015			31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Ativo circulante</b>						<b>Passivo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.414	3.259	30.785	58.104	Fornecedores		7.362	6.612	20.188	20.684
Títulos e valores mobiliários	6	5.541	1.721	5.541	1.726	Empréstimos e financiamentos	11	31.859	36.525	200.683	251.668
Contas a receber de clientes	7	9.375	21.162	114.619	194.215	Debêntures	12	115.659	139.541	115.659	139.541
Estoques	8	56.258	11.070	328.708	340.794	Obrigações trabalhistas e encargos sociais		3.436	6.734	4.033	7.713
Tributos a recuperar		2.625	2.998	3.061	3.874	Tributos a recolher		3.885	5.954	8.472	9.456
Outros ativos		2.084	1.412	4.601	4.481	Adiantamentos de clientes	17	1.291	925	4.432	7.062
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>77.297</b>	<b>41.622</b>	<b>487.315</b>	<b>603.194</b>	Obrigações por compra de imóveis	14	383	556	120.303	117.572
						Obrigações por compra de incorporações em andamento	15	762	711	65.900	62.666
<b>Ativo não circulante</b>						Provisões	20	5.166	47.345	14.611	57.661
Contas a receber de clientes	7	714	8.950	14.184	31.400	Partes relacionadas	9.1	132.432	83.604	132.432	83.604
Estoques	8	9.100	9.100	120.690	119.026	Outros passivos		17.765	4.084	40.945	25.074
Partes relacionadas	9.1	48.408	66.457	48.780	51.425	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>320.000</b>	<b>332.591</b>	<b>727.658</b>	<b>782.701</b>
Tributos a recuperar		216	1.207	216	1.207	<b>Passivo não circulante</b>					
Tributos diferidos	16	-	-	919	993	Empréstimos e financiamentos	11	44.658	46.994	44.658	46.994
Outros ativos		17.502	17.296	23.548	17.369	Partes relacionadas	9.1	388.174	296.964	277.518	236.694
Investimentos	10	298.689	309.638	81.451	85.692	Tributos diferidos	16	554	3.190	6.303	12.942
Imobilizado		3.407	5.930	3.407	7.597	Adiantamento de clientes	17	1.008	1.374	1.125	1.722
Intangível		16.539	20.794	16.539	20.794	Obrigações por compra de imóveis	14	3.749	3.691	229	3.021
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>394.575</b>	<b>439.372</b>	<b>309.734</b>	<b>335.503</b>	Provisão para perda em investimentos	10	71.828	41.969	-	-
						Provisões	20	6.708	3.289	84.190	71.835
						Outros passivos		764	697	764	697
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>517.443</b>	<b>398.168</b>	<b>414.787</b>	<b>373.905</b>
						<b>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>					
						Capital social	18	668.059	668.059	668.059	668.059
						Prejuízos acumulados		(1.033.630)	(917.824)	(1.033.630)	(917.824)
						<b>Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto) dos controladores</b>		<b>(365.571)</b>	<b>(249.765)</b>	<b>(365.571)</b>	<b>(249.765)</b>
						Participação dos não controladores		-	-	20.175	31.856
						<b>Total do patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>(365.571)</b>	<b>(249.765)</b>	<b>(345.396)</b>	<b>(217.909)</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>471.872</b>	<b>480.994</b>	<b>797.049</b>	<b>938.697</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido (passivo a descoberto)</b>		<b>471.872</b>	<b>480.994</b>	<b>797.049</b>	<b>938.697</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial e Controladas**

### Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto o resultado por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita líquida		(10.951)	21.819	76.348	39.313
Custo na venda de imóveis e dos serviços prestados		31.059	(10.927)	(43.378)	(68.088)
Resultado bruto	21	<u>20.108</u>	<u>10.892</u>	<u>32.970</u>	<u>(28.775)</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	22	(33.096)	(50.619)	(47.109)	(71.282)
Comerciais	23	(737)	(24.492)	(9.009)	(33.388)
Provisão para perda em investimentos	10	(29.899)	(26.792)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	10	(10.267)	(162.507)	(4.396)	(8.025)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	24	4.037	(212.776)	209	(323.694)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(49.854)</u>	<u>(466.294)</u>	<u>(27.335)</u>	<u>(465.164)</u>
Receitas financeiras		4.598	180.815	13.697	184.731
Despesas financeiras		(70.519)	(86.166)	(105.410)	(115.752)
Resultado financeiro	25	<u>(65.921)</u>	<u>94.649</u>	<u>(91.713)</u>	<u>68.979</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(115.775)</u>	<u>(371.645)</u>	<u>(119.048)</u>	<u>(396.185)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	26	(220)	(700)	(6.789)	(11.660)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	189	(5.252)	1.996	(406)
Prejuízo do exercício		<u>(115.806)</u>	<u>(377.597)</u>	<u>(123.841)</u>	<u>(408.251)</u>
Prejuízo do exercício atribuível aos:					
Controladores				(115.806)	(377.597)
Não controladores				(8.035)	(30.654)
				<u>(123.841)</u>	<u>(408.251)</u>
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – Em reais		<u>(217,76)</u>	<u>(710,03)</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial e Controladas**

---

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

---

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo do exercício	(115.806)	(377.597)	(123.841)	(408.251)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(115.806)</u>	<u>(377.597)</u>	<u>(123.841)</u>	<u>(408.251)</u>
Prejuízo do exercício atribuível aos:				
Acionistas controladores			(115.806)	(377.597)
Acionistas não controladores			<u>(8.035)</u>	<u>(30.654)</u>
			<u>(123.841)</u>	<u>(408.251)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

---

## **OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial e Controladas**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (passivo a descoberto) (Controladora e Consolidado)

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

	Capital social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2014	668.059	(540.227)	127.832	76.305	204.137
Distribuição de dividendos	-	-	-	(9.105)	(9.105)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(4.690)	(4.690)
Prejuízo do exercício	-	(377.597)	(377.597)	(30.654)	(408.251)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	668.059	(917.824)	(249.765)	31.856	(217.909)
Distribuição de dividendos	-	-	-	(2.200)	(2.200)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(1.446)	(1.446)
Prejuízo do exercício	-	(115.806)	(115.806)	(8.035)	(123.841)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	668.059	(1.033.630)	(365.571)	20.175	(345.396)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial e Controladas**

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais – R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social		(115.775)	(371.645)	(119.048)	(396.185)
Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação do resultado com o fluxo de caixa					
Provisão para perda em investimentos	10	29.899	26.792	-	-
Equivalência patrimonial	10	10.267	162.507	4.396	8.025
Depreciações e amortizações	22	4.886	4.756	4.886	4.756
Efeito líquido de baixa de imobilizado		1.927	-	3.594	-
Tributos diferidos (PIS e Cofins)		(2.447)	(1.279)	(4.569)	(7.028)
Variações monetárias e encargos, líquidos		66.148	56.882	94.436	90.436
Reversão (realização) de receita de permuta		-	(154)	(1.033)	19.317
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa		(14.274)	14.343	(14.427)	17.185
Provisão para perda em estoques		(67)	5.275	(1.292)	49.963
Provisão (reversão) para bonificação de funcionários e diretores		(3.700)	-	(3.700)	-
Provisão para perda na realização de ativos		4.574	77.107	4.574	86.279
Provisões/reversões, líquidas		8.839	122.250	15.652	155.830
Perda (ganho) em investimentos		-	69.122	-	75.290
Extinção de passivos financeiros	25	-	(114.887)	-	(114.887)
Baixa de projetos abortados		-	946	-	14.720
Ajuste a valor justo		(1.496)	(38.964)	(1.496)	(38.964)
Amortização de ajuste a valor justo		1.168	-	1.168	-
Ajuste a valor presente		-	(520)	(1.751)	(3.833)
Outras		262	-	(10.114)	-
		<u>(14.043)</u>	<u>(45.825)</u>	<u>(33.298)</u>	<u>(80.678)</u>
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber de clientes		34.532	44.346	109.182	211.498
Estoques		(31.055)	9.560	7.765	53.991
Tributos a recuperar		1.388	3.187	1.833	3.158
Despesas antecipadas		-	467	1.618	433
Outros ativos		(878)	8.335	(7.917)	9.906
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		750	(5.821)	(496)	(2.818)
Obrigações trabalhistas e encargos sociais		402	(1.989)	20	(4.799)
Tributos a recolher		(2.289)	2.701	(5.027)	(1.990)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(2.746)	(7.367)
Obrigações por compra de imóveis		(213)	(78)	(1.375)	(5.919)
Adiantamento de clientes		-	2.072	5.068	(2.998)
Juros pagos		(4.195)	(24.737)	(16.324)	(53.198)
Outros passivos		(2.527)	(3.537)	(339)	(4.461)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		<u>(18.128)</u>	<u>(11.319)</u>	<u>57.964</u>	<u>114.758</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aplicações financeiras		(5.912)	(93.213)	(5.912)	(93.335)
Resgate de aplicações financeiras		2.068	110.288	2.068	112.110
Aquisição de imobilizado		(35)	(1.104)	(35)	(1.142)
Aquisição de intangível		-	(1.377)	-	(1.377)
Alienação de investimentos		-	(201)	-	(201)
Adiantamento para futuro aumento de capital		(2.812)	(26.886)	(1.601)	(4.690)
Distribuição de dividendos preferenciais		-	-	-	(9.105)
Empréstimos concedidos a empresas ligadas		(2.793)	(69.568)	(3.053)	(10.228)
Empréstimos pagos por empresas ligadas		17.520	93.701	430	26.323
Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		<u>8.036</u>	<u>11.640</u>	<u>(8.103)</u>	<u>18.470</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Financiamentos recebidos de terceiros		-	221	6.609	21.728
Empréstimos recebidos de empresas ligadas		17.541	136.188	-	60.908
Empréstimos pagos a terceiros		(7.914)	(27.242)	(80.695)	(219.791)
Empréstimos pagos a empresas ligadas		(1.380)	(81.225)	(3.094)	(110)
Debêntures pagas		-	(68.215)	-	(68.215)
Fluxo de caixa líquido (aplicados nas) gerado pelas atividades de financiamento		<u>8.247</u>	<u>(40.273)</u>	<u>(77.180)</u>	<u>(205.480)</u>
Efeito líquido de alienação de investidas		-	-	-	(75)
Redução do caixa e equivalentes de caixa		<u>(1.845)</u>	<u>(39.952)</u>	<u>(27.319)</u>	<u>(72.327)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	3.259	43.211	58.104	130.431
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	1.414	3.259	30.785	58.104
Redução do caixa e equivalentes de caixa		<u>(1.845)</u>	<u>(39.952)</u>	<u>(27.319)</u>	<u>(72.327)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial e Controladas**

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

A OAS Empreendimentos S.A. – Em recuperação judicial (“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. Sua controladora direta é o Fundo de Investimento em Participações OAS Empreendimentos (“FIP”) tendo como quotistas a OAS Investimentos S.A. – Em recuperação judicial (“OAS Investimentos”) e a Fundação dos Economistas Federais (“FUNCEF”).

Em 26 de dezembro de 2014, a OAS Investimentos foi incorporada pela OAS S.A. – Em recuperação judicial (“OAS S.A.”). Um dos credores da OAS Investimentos ajuizou ação e, em 15 de abril de 2015, obteve liminar no Tribunal de Justiça suspendendo os efeitos da incorporação. Portanto, em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a OAS Investimentos permanece como quotista do FIP em virtude da decisão judicial.

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

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

#### **1.1 - Recuperação judicial**

Em 31 de março de 2015, a Companhia, em vista da situação financeira desfavorável que se encontravam, aliada a uma série de outros fatores, dentre os quais destacamos: i) a forte retração do setor de construção civil e da economia, ii) restrição a linhas de crédito e iii) recente antecipação de vencimentos da maior parte de seu endividamento; ajuizou, no Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, pedido de recuperação judicial, distribuído sob nº 1030812-77.2015.8.26.0100 em conjunto com a OAS S.A. – Em recuperação judicial, Construtora OAS – Em recuperação judicial, SPE Gestão – Em recuperação judicial, OAS Infraestrutura – Em recuperação judicial, OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial (“OASI”), OAS Investments GmbH – Em recuperação judicial, OAS Investmetns Limited – Em recuperação judicial, OAS Finance – Em recuperação judicial e OAS Investimentos – Em recuperação judicial (em conjunto doravante denominadas “Companhias em recuperação”), nos termos dos artigos 51 e seguintes da Lei nº 11.101/05 (“Lei de Recuperação Judicial” ou “LRF”).

A Companhia e demais empresas citadas acima avaliaram que, diante dos desafios decorrentes do agravamento da sua situação econômico-financeira, a Recuperação Judicial era a medida mais adequada para proteger os seus ativos, bem como para atender de forma organizada e racional aos interesses da coletividade de seus credores, na medida dos recursos disponíveis e, principalmente, manter a continuidade de suas atividades.

Em 1º de abril de 2015, o Juízo da 1ª Vara Empresarial de Recuperação Judicial e Falências do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“1ª Vara de Recuperação”) deferiu o processamento da recuperação judicial da Companhia e das demais Companhias em recuperação, tendo sido nomeado como administrador judicial (art. 52, I, e art. 64) Alvarez & Marsal Consultoria Empresarial do Brasil.

### Condições gerais do Plano de Recuperação Judicial (“Plano”)

Em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, a Companhia, em conjunto com as demais Companhias em recuperação, em 19 de junho de 2015, apresentou o Plano junto à 1ª Vara de Recuperação com a proposta dos meios de recuperação a serem empregados e, juntamente com laudos de avaliação econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos. Nos termos do art.56 da Lei de Recuperação Judicial foi convocada Assembleia Geral de Credores (“AGC”) para o dia 22 de setembro de 2015, em primeira convocação, e para o dia 29 de setembro de 2015, em segunda convocação. Devido a sucessivos pedidos de suspensão da AGC, foram feitas novas convocações, sendo a última marcada para o dia 17 de dezembro de 2015, na qual o Plano foi aprovado pela maioria dos credores e homologado pelo Juízo da 1ª Vara de Recuperação Judicial em 27 de janeiro de 2016.

O Plano aprovado promove modificações em relação ao originalmente apresentado em juízo no dia 19 de junho de 2015, derivadas do processo de negociação com os credores e apresenta as seguintes principais características:

- (i) Processamento da Recuperação Judicial (“RJ”) como litisconsórcio ativo e apresentação de um plano único para votação, com tratamento individual por Companhia em recuperação;
- (ii) A ineficácia da incorporação da OAS Investimentos pela OAS S.A., deliberada por seus acionistas em 26 de dezembro de 2014 e suspensão por força de decisão judicial;
- (iii) Tratamento específico para cada categoria de credores baseado em critérios objetivos e coerentes com o sistema da RJ.

Apesar de unitário, o Plano dispensa um tratamento específico a cada categoria de credores, baseado nos seguintes critérios:

- (i) Natureza dos créditos e homogeneidade de interesses dos credores (financeiros, fornecedores, etc.);
- (ii) Direitos obtidos pelo credor quando da contratação do respectivo crédito junto ao Grupo OAS (garantias, sociedades devedoras, etc.);
- (iii) Patrimônios das sociedades devedoras; e
- (iv) Moeda e condições de pagamento originalmente contratadas.

Para que as Companhias em recuperação possam recompor o capital de giro necessário para a continuidade de suas atividades e preservação dos seus ativos, bem como para o desenvolvimento dos seus planos de negócios, é indispensável que essas possam, no âmbito da recuperação judicial, adotar os seguintes meios de recuperação, previstos no Plano:

a) Reestruturação e liquidação de dívidas

De acordo com o Plano elaborado pelas empresas em recuperação, e conforme o endividamento das mesmas, os créditos dos credores concursais serão pagos mediante utilização dos recursos diretamente auferidos por cada uma delas, observando-se os direitos e prioridades legais e contratuais de cada credor.

b) Alienação de bens do ativo não circulante, com exceção daqueles que integram o novo plano de negócios

A Companhia pretende promover a alienação das participações societárias em SPE's e dos terrenos em estoque que não fazem parte do plano de negócios, com o objetivo de honrar os compromissos assumidos no Plano.

A eficácia de qualquer contrato de venda de ativos, que venha a ser celebrado, estará sujeita a determinadas condições suspensivas, com a finalidade de permitir que os ativos sejam alienados com a maior segurança para credores e demais interessados. São elas: (i) aprovação do plano; (ii) homologação judicial do plano; (iii) realização da alienação judicial; (iv) aprovação da operação junto ao CADE, quando aplicável; (v) observância dos procedimentos relacionados ao exercício de preferência sobre aquisição de ativos, quando aplicável; (vi) autorização do poder concedente, quando aplicável.

c) Expressiva redução de custos indiretos, através de uma completa reestruturação da estrutura organizacional e de processos administrativos, tendo como benefícios imediatos a redução do quadro de diretores e funcionários e dos espaços físicos.

d) Readequação do plano de negócios refletindo o atual cenário macroeconômico do país e a situação econômico-financeira da Companhia.

e) Reestruturação da dívida na forma detalhada no Plano, e resumidamente descrita a seguir, bem como a busca de renegociação de seu endividamento junto aos credores extraconcursais, mediante acordos específicos.

Condições de pagamento aos credores

Todos os créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente à data do pedido de Recuperação Judicial (credores ilíquidos), também são novados pelo Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos da RJ.

Os créditos extraconcursais não estão sujeitos ao Plano, de forma que a aprovação deste pela AGC não implica na reestruturação de tais créditos.

Por sua vez, com a aprovação do Plano, os créditos concursais ficam integralmente novados, observadas as condições resolutivas e demais condições previstas no Plano.

Sendo assim, ficam estabelecidas no Plano as seguintes condições de pagamento aos credores:

a) Créditos trabalhistas

A Companhia não possui obrigações de natureza trabalhistas sujeitas à Recuperação Judicial.

b) Créditos com garantia real

A Companhia não possui obrigações com credores com garantia real sujeitos à Recuperação Judicial.

c) Credores Financeiros

São os titulares de créditos decorrentes de operações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro Nacional, denominados em Reais, detidos contra a Companhia, os quais, após aplicação de *haircut* explícito de 54,6% (cinquenta e quatro vírgula seis por cento), serão quitados mediante:

- (i) Pagamento de até R\$ 9.889,00 (nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais) para cada Credor, sempre limitado ao valor do Crédito;
- (ii) Distribuições pro rata de R\$ 10.000 em 31 de dezembro de 2016, 2017, 2018 e 2019;
- (iii) Distribuição pro rata de R\$ 44.000 em 31 de dezembro de 2020;
- (iv) Pagamento semestral durante todo o período após o pagamento previsto no item (i) de juros de 0,25% a.a., ocorrendo o primeiro desembolso no último Dia Útil de abril de 2016; e
- (v) Quitação do saldo remanescente no 25º Aniversário, acrescido da TR acumulada observada no período, podendo haver um pagamento extraordinário em caso de recebimento de aporte no FIP OAS Empreendimentos por parte da cotista FUNCEF, sempre limitado a 50% deste.

d) Créditos dos Fornecedores da Companhia e da controlada OASI.

Estes Créditos serão quitados mediante:

- (i) Pagamento de até R\$ 9.889,00 (nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais), para cada Credor, sempre limitado ao calor do Crédito; e
- (ii) Eventual saldo remanescente receberá pagamento pro rata de R\$ 4.519.364,24 (quatro milhões, quinhentos e dezenove reais, trezentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), dividido em 04 parcelas mensais fixas, iniciando em 30/05/2016 e finalizando em 30/08/2016.

e) Créditos ME/EPP da Companhia e da controlada OASI.

Estes Créditos serão quitados mediante:

- (i) Pagamento de até R\$ 9.889,00 (nove mil, oitocentos e oitenta e nove reais), para cada Credor, sempre limitado ao valor do crédito; e
- (ii) Eventual saldo remanescente receberá pagamento pro rata de R\$ 464.262,69 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, duzentos e sessenta e dois reais e sessenta e nove centavos), dividido em 04 parcelas mensais fixas.

Até a data-base destas demonstrações contábeis, a Companhia já efetuou pagamentos no montante total de R\$ 2.704 aos credores fornecedores da OASE e OASI. Adicionalmente, a Companhia mantém o montante de R\$ 4.388 em aplicações financeiras para pagamento de credores, conforme nota explicativa nº 6.

f) Créditos com partes relacionadas sujeitos à Recuperação Judicial

Salvo disposição expressa em sentido contrário, todos os créditos com partes relacionadas cujo fato gerador seja anterior à data do pedido ficam subordinados ao pagamento integral dos créditos concursais tal como reestruturados pelo Plano, de modo que somente serão pagos após o primeiro mês subsequente à quitação dos créditos concursais.

## Créditos da Companhia sujeitos ao Plano

Abaixo estão relacionados os créditos da Companhia sujeitos à recuperação judicial, novados pelo Plano, nos termos da Lei nº 11.101/05:

Créditos com partes relacionadas (Nota 9)	220.551
Créditos financeiros - Grupo 3 (Nota 11)	95.529
Créditos dos fornecedores da OASE	7.972
Créditos dos fornecedores da OASI	32
Créditos ME/EPP da OASE	791
Total de créditos da Companhia sujeitos ao Plano (em dezembro de 2015)	<u>324.875</u>

## Determinados efeitos do Plano

### a) Vinculação do Plano

As disposições do Plano vinculam as Companhias em recuperação, seus acionistas e credores, incluindo os respectivos cessionários e sucessores, a partir da homologação judicial do Plano, nos termos do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial.

A aprovação do Plano acarreta a imediata e inequívoca novação dos créditos, que serão liquidados na forma estabelecida nele. Mediante referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições do Plano deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas nele.

### b) Extinção de ações contra as Companhias em recuperação

Exceto se previsto de forma diversa no Plano, os credores não mais poderão, a partir da aprovação do Plano: (i) ajuizar ou prosseguir com ações judiciais ou processo de qualquer tipo; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral; (iii) penhorar quais bens para satisfazer seus créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos para assegurar o pagamento dos seus créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às Companhias em recuperação.

Todas as ações e execuções judiciais em curso contra as Companhias em recuperação serão extintas, e as penhoras e constrições existentes serão liberadas.

## Condições resolutivas do Plano

O Plano prevê determinadas condições que, em sua ocorrência, podem acarretar o cancelamento automático do mesmo, com a consequente manutenção e/ou reconstituição dos direitos e garantias dos credores nas condições originariamente contratadas, tais como: (i) a ausência de constituição de garantias sobre os ativos a serem alienados; (ii) ausência de celebração de todos os instrumentos necessários para a formalização da assunção e reestruturação de obrigações; (iii) a constatação de qualquer falsidade ou incorreção quanto a qualquer declaração ou garantia prestada pelas Recuperandas e/ou qualquer dos seus Acionistas, direto ou indireto; (iv) o descumprimento, pelas Recuperandas e/ou qualquer dos Acionistas, de qualquer obrigação assumida no Plano ou prática de qualquer ato ou medida incompatível com as disposições do Plano; (v) o descumprimento de qualquer obrigação prevista no Plano devida até o encerramento da Recuperação Judicial; (vi) a declaração, pelo Juízo da Recuperação Judicial, de que qualquer cláusula, termo ou condição do Plano é inválida, nula ou ineficaz; dentre outras.

A Companhia cumpriu todas as condições resolutivas do Plano em 31 de dezembro de 2016.

## Expectativas da Administração

Para fins de atender o disposto no Inciso II do Art. 53 da Lei de Recuperação Judicial, a Administração das Companhias em recuperação, em conjunto com seus assessores financeiros, elaborou estudo técnico econômico, tendo como foco a viabilidade econômica do plano de recuperação. Após a análise da reestruturação dos passivos e ativos, das condições de liquidez de médio e longo prazos, e considerando suas origens de recursos, despesas e estruturas de ativos e passivos, acredita-se que o desempenho operacional das Companhias em recuperação e consequente geração de caixa suportam a viabilidade econômico-financeira das mesmas. O referido estudo foi apresentado em juízo juntamente com o Plano, tendo sido aprovado pela maioria dos credores.

### **1.2 - Situação financeira atual**

#### Capital circulante líquido negativo

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possui capital circulante negativo de R\$ 242.703 e R\$ 240.343 (Controladora e Consolidado) e patrimônio líquido negativo de R\$ 365.571 e R\$ 345.396 (Controladora e Consolidado). A Administração avalia que a sua atual condição financeira desfavorável se deve, principalmente: à forte retração do setor e da economia em geral; do ambiente negocial restritivo que fez a Companhia revisar para baixo suas expectativas de recebimento de créditos; e reclassificação dos empréstimos, financiamentos e debêntures para o curto prazo, conforme detalhado nas notas explicativas nºs 11 e 12.

## Rebaixamento de ratings e inadimplemento de dívidas

Com o objetivo de preservar sua liquidez, nos dias 2 e 5 de janeiro de 2015 a OAS S.A. anunciou ao mercado que não pagaria os juros e principal relacionados às suas dívidas. Com isso, as agências de rating rebaixaram as notas de crédito atreladas aos títulos de dívida da OAS S.A.

Os rebaixamentos ocorreram na seguinte sequência cronológica:

- 2 de janeiro de 2015: Rebaixamento da agência Fitch Ratings de BBB-/B+ (local/global) para C;
- 5 de janeiro de 2015: (i) novo rebaixamento da agência Fitch Ratings de C para RD; e (ii) rebaixamento da agência Standard & Poor's de BBB-/B+ (local/global) para CC; e
- 7 de janeiro de 2015: (i) novo rebaixamento da Standard & Poor's de CC para D; e (ii) rebaixamento da agência Moody's de B2 (global) para C.

Tais níveis de rating já são considerados em default técnico, o que leva em conta o fato de que a OAS S.A. não estava fazendo pagamento de suas dívidas financeiras e buscando uma reestruturação.

Em virtude do referido inadimplemento e conseqüente default, ocorreu o vencimento antecipado de uma série de operações financeiras da Companhia que continham previsão de *cross-default*. Diante de tais fatos a Companhia procedeu à reclassificação dos saldos de algumas de suas dívidas para o passivo circulante, conforme notas explicativas nºs 11 e 12.

## Inadimplemento da FUNCEF

Em 31 de janeiro de 2015, após chamada de capital realizada em 19 de janeiro de 2015 pela Caixa Econômica Federal ("CEF"), na qualidade de administradora do FIP, requerendo a realização do aporte de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) no FIP até a referida data, a FUNCEF deixou de realizar o aporte compromissado no FIP conforme previsto no Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Quotas do Fundo de Investimento em Participações OAS Empreendimentos, firmado pela FUNCEF em 31 de janeiro de 2014, e também no Acordo de Investimentos e Outras Avenças, celebrado em 9 de dezembro de 2013 com a OAS S.A. (na qualidade de sucessora legal por incorporação da OAS Investimentos).

No dia 13 de fevereiro de 2015, a Companhia notificou a CEF, com cópia para a FUNCEF, informando sobre o não cumprimento da obrigação de aporte de capital e requerendo à CEF que tomasse todas as medidas legais cabíveis para realização do aporte. Em 20 de fevereiro de 2015, a OAS S.A. notificou a FUNCEF, com cópia para a CEF, para que aquela honre com seu compromisso. Nesta mesma data, a FUNCEF solicitou a dilação deste prazo para integralização de quotas de emissão do FIP até 18 de março de 2015, o que também não foi cumprido. Em 20 de março de 2015, a FUNCEF solicitou nova dilação do prazo para integralização das quotas subscritas em 13 de abril de 2015. Em 26 de março de 2015, a OAS S.A. notificou a CEF, com cópia para FUNCEF, informando sobre a permanência do descumprimento da obrigação de aporte de capital pela FUNCEF até aquela data, aduzindo sobre as consequências da inadimplência da FUNCEF no âmbito do Acordo de Quotistas e a correspondente perda de todos os seus direitos políticos e financeiros de forma automática, com a destituição dos membros indicados pela FUNCEF no comitê de investimento do FIP e no conselho de administração da Companhia, e, por fim, requerendo (novamente) que tome todas as ações legais e administrativas cabíveis em face da FUNCEF para a execução da Obrigação de Aporte, acrescida de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde o dia 31 de janeiro de 2015 até a data do efetivo pagamento. Ainda na mesma notificação de 26 de março de 2015, a OAS Investimentos, na qualidade de quotista do FIP, sucessora da OAS S.A. e de prejudicada direto pelo inadimplemento da FUNCEF, informou que tomará todas as medidas judiciais cabíveis contra a FUNCEF e contra a CEF, caso esses sejam omissos com relação às suas respectivas obrigações no âmbito do FIP, especialmente para serem ressarcidos todos os prejuízos experimentados.

O aporte não foi efetuado e a Companhia decidiu recorrer a Recuperação Judicial para viabilizar a adoção de um plano de recuperação que permita a sua continuidade.

Para ajuizar ação de execução por quantia certa contra a FUNCEF, em 28 de maio de 2015 o FIP realizou Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas, na qual decidiu-se pela contratação de escritório de advocacia para defesa dos interesses do FIP em ação judicial cabível em face da FUNCEF, visando à execução da Obrigação de Aporte, acrescida de multa e juros de mora.

Em 17 de agosto de 2015, a ação judicial foi distribuída na Justiça Comum sob nº de processo 10837816920158260100, do Foro Central Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Citada a FUNCEF para pagamento do valor devido em 3 dias, nos termos do art. 652 do Código de Processo Civil, em 06 de outubro de 2015, ela apresentou requerimento de instalação de arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado (“CAM”), contra a Companhia, OAS Investimentos e o Fundo de Investimento em Participações OAS Empreendimentos, com fundamento nas cláusulas de Solução de Conflitos, por meio das quais as partes manifestaram a sua renúncia à jurisdição estatal e elegeram a arbitragem para composição e solução de conflitos.

Notificada em 15 de outubro de 2015, a Companhia apresentou resposta à CAM, em 30 de outubro de 2015, na qual manifestou sua anuência com a instauração da Arbitragem e apresentou (i) considerações preliminares sobre o alegado pela FUNCEF; (ii) pedido contraposto a ser incluído no objeto deste procedimento arbitral e (iii) sua indicação de árbitro para composição do Tribunal Arbitral. A Companhia aguarda a sequência pela CAM do procedimento arbitral.

A Arbitragem iniciou-se em 12 de maio de 2016 com a assinatura do Termo de Arbitragem. O Tribunal foi constituído mediante a indicação dos árbitros. As partes apresentaram alegações iniciais em 12 de agosto de 2016, resposta às alegações iniciais em 16 de setembro de 2016 e réplica a especificação de provas em 21 de outubro de 2016.

Em 15 de fevereiro de 2017 foi realizada audiência na qual as partes fizeram as suas exposições do caso, bem como apresentaram defesa à especificação de provas que indicaram ao Tribunal. Na sequência, o tribunal decidirá sobre as provas que poderão ser produzidas pelas partes.

### Situação financeira de curto prazo

A Companhia para manter sua continuidade das operações, depende substancialmente da concretização do plano de recuperação judicial. Além disso, a continuidade das operações depende, ainda, da concretização das demais premissas consideradas no modelo de negócios apresentado aos credores.

A Administração da Companhia acredita que a receita proveniente de seus negócios e aportes de sua controladora, serão suficientes para suprir suas necessidades de caixa dos próximos doze meses.

Cabe ressaltar, que não obstante o modelo de negócios utilizar as melhores estimativas da Administração para diversas premissas, existem várias incertezas, com destaque para as financeiras (comportamento do mercado em relação a preços de vendas, recebimento de contas a receber, etc). Diante dessa conjuntura, a geração de resultados e a posição de caixa podem variar em relação ao projetado.

## **2. Sociedades do grupo**

Segue abaixo um breve relato das principais sociedades do grupo:

### OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial

Subsidiária integral da Companhia, cuja atividade preponderante é a intermediação imobiliária, consultoria, corretagem e a participação em outras sociedades.

### Karagounis 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.

## Sociedades de Propósito Específico (demais investidas conforme nota explicativa nº 10)

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

A seguir temos as sociedades que a Companhia possui participação:

	Participação no capital social			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
<u>Controladas em conjunto</u>				
Città Ipitanga SPE Empr. Imobiliários Ltda.	50%	50%	50%	50%
Imbuí I SPE Empr. Imobiliários Ltda.	50%	50%	50%	50%
Città Itapuã Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	50%	50%	50%
Manhattan Square Empr. Imobiliários Res. 01 SPE Ltda.	50%	50%	50%	50%
Manhattan Square Empr. Imobiliários Com. 01 SPE Ltda.	50%	50%	50%	50%
Karagounis Participações S.A.	20%	20%	20%	20%
<u>Controladas</u>				
7 de Abril Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
Acauã Empr. Imobiliários SPE Ltda.	-	20%	-	20%
Acupe Exclusive Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
Albízia Empr. Imobiliários SPE Ltda.	-	20%	-	20%
Boulevard Empr. Imobiliários Ltda.	-	35%	-	35%
City Park Acupe Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
City Park Brotas Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
Colina Ville Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
ENBSPE Empr. Ltda.	100%	100%	100%	100%
Figueiredo Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,77%	100%	99,77%	100%
Group I Project SCP	50%	50%	50%	50%
Guarapiranga 01 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
Marta Aguiar Res. Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS SPE 06 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS SPE 08 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS SPE 09 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 11 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 13 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 14 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	50%	50%	50%
OAS 15 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	50%	50%	50%
OAS 16 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 17 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 18 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 19 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 20 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 21 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	70%	70%	70%	70%
OAS 22 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	70%	70%	70%	70%
OBA Empr. Imobiliários Ltda.	70%	70%	70%	70%
Hoteleiro Empr. Imobiliários Ltda.	70%	70%	70%	70%
OAS 25 Empr. Imobiliários Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 26 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 27 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	50%	50%	50%
OAS 28 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 29 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	50%	50%	50%
OAS 31 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	-	50%	-	50%
OAS 33 Empr. Imobiliários SPE Ltda. (a)	100%	100%	100%	100%
OAS 34 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 35 Empr. Imobiliários SPE Ltda. (a)	100%	100%	100%	100%
OAS 40 Empr. Imobiliários SPE Ltda. (a)	100%	100%	100%	100%

	Participação no capital social			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
OAS 41 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 42 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 43 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 44 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 45 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 46 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 47 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 48 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 49 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 50 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 51 Participações Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 52 Participações Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 53 Participações Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 54 Participações Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 55 Participações Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS 56 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	70%	70%	70%	70%
OAS 57 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	70%	70%	70%
OAS 58 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 59 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS 60 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-10 Empr. Imobiliários Ltda.	-	50%	-	50%
OAS SPE-03 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-04 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	100%	100%	100%
OAS SPE-05 Empr. Imobiliários Ltda.	99%	100%	99%	100%
OAS-GID Brasil Consultoria e Serviços Ltda.	50%	50%	50%	50%
Okami Empr. Imobiliários SPE Ltda.	-	20%	-	20%
Ondina Lodge Empr. SPE Ltda.	55%	55%	55%	55%
Patamares 1 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	100%	100%	100%
Ravello Incorporação SPE Ltda.	99,77%	100%	99,77%	100%
SCP OAS-ENBRAL	37,74%	100%	37,74%	100%
SCP Illuminato	-	70%	-	70%
Sibipiruna Emp. Imobiliários Ltda.	70%	70%	70%	70%

(a) Referem-se a empreendimentos para os quais a Administração da Companhia avalia uma eventual alienação da sua participação societária.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possuía 44 empreendimentos imobiliários, dos quais apenas 4 representam empreendimentos em andamento, cujas obras estão previstas para conclusão até 2018.

As demonstrações contábeis consolidadas que compreendem a Companhia e suas controladas, 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; e (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as sociedades consolidadas.

### **3. Base de preparação das demonstrações contábeis**

#### **3.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo CPC, e com a normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de construção, concessão e 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 da percentagem completada – POC). Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* (IFRIC).

Todas as informações relevantes estão sendo evidenciadas nestas demonstrações contábeis, que são utilizadas pela Administração, para tomada de decisão.

A administração da Companhia autorizou a conclusão e divulgação das presentes demonstrações contábeis em 16 de maio de 2017 e consideram os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que possam ter efeito sobre estas demonstrações contábeis, quando requeridos.

#### **3.2. Base de mensuração**

As demonstrações contábeis 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.

A Administração da Companhia autorizou a conclusão e divulgação das presentes demonstrações contábeis em 16 de maio de 2017, nas quais consideram os eventos subsequentes ocorridos até esta data, que pudessem ter efeito sobre estas demonstrações contábeis, quando requeridos.

#### **3.3. Moeda funcional e moeda de apresentação**

As demonstrações contábeis 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.

### **3.4. Uso da estimativa e julgamento**

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na expectativa histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

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, 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.

### **3.5. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados a partir de 2016**

As seguintes novas normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor para o exercício de 2016. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo CPC.

- IFRS 15 - "Receita de Contratos com Clientes" - Em 28 de maio de 2014, o IASB ("International Accounting Standards Board") emitiu a IFRS 15 (Revenue from Contracts with Customers), que alterou significativamente os critérios de reconhecimento de receita. No segmento de incorporação imobiliária, o principal impacto ocorrerá na aplicação destes conceitos nos diferentes arranjos contratuais existentes, o que poderá ocasionar, para alguns destes contratos, a necessidade de alteração do momento em que determinada receita é contabilizada. Em outras palavras, os critérios do IFRS 15 podem determinar que determinadas vendas devem ser reconhecidas em um momento determinado e não continuamente durante a construção, como normalmente aplicado atualmente. No âmbito das IFRSs ("International Financial Reporting Standards"), a norma entrará em vigor para períodos ou exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, em continuidade à uniformização das práticas contábeis e está avaliando os impactos de sua adoção.

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1º de janeiro de 2018. Ele substitui a orientação no IAS 39, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 mantém, mas simplifica, o modelo de mensuração combinada e estabelece três principais categorias de mensuração para ativos financeiros: custo amortizado, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e valor justo por meio do resultado. Traz, ainda, um novo modelo de perdas de crédito esperadas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas. O IFRS 9 abranda as exigências de efetividade do hedge, bem como exige um relacionamento econômico entre o item protegido e o instrumento de hedge e que o índice de hedge seja o mesmo que aquele que a administração de fato usa para fins de gestão do risco. A administração está avaliando o impacto total de sua adoção.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia e suas controladas.

#### **4. Principais políticas contábeis**

##### a) Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas que compreendem a Companhia e suas controladas, 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; e (iv) eliminação do lucro nos estoques, quando aplicável, oriundo de vendas entre as sociedades consolidadas.

A Companhia apresenta suas participações em entidades controladas em conjunto ("*joint ventures*"), nas suas demonstrações contábeis consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

##### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Títulos e valores mobiliários

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 explicativa nº 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.

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

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

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

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

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

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

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 CPC 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

Representado basicamente pelos gastos com software e 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.

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 foram calculados considerando o prazo até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando como base a taxa de juros para remuneração de títulos públicos, NTN-B - Nota do Tesouro Nacional, indexados pelo IPCA. A taxa utilizada pela Companhia é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Os valores do ajuste a valor presente de contas a receber e obrigações por compra de imóveis 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, financiamentos e debêntures 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 explicativas nºs 11 e 12.

k) Custo dos empréstimos e debêntures

Os encargos financeiros dos empréstimos, financiamentos e debêntures 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 explicativas nºs 8 e 13.

l) Instrumentos financeiros

(i) Reconhecimento inicial e mensuração

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados pelo caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes, créditos a receber, partes relacionadas, contas a pagar a fornecedores, adiantamento de clientes, empréstimos e financiamentos, debêntures e obrigações por compra de imóveis. 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 subsequente dos ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado: incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

- Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado: incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento a valor justo por meio do resultado. A Companhia e suas controladas não apresentaram nenhum passivo financeiro a valor justo por meio de resultado.
- Empréstimos e financiamentos: após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando a taxa de juros efetivas. Ganhos e perdas são reconhecidos nas demonstrações do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivo.
- Investimentos mantidos até o vencimento: após a avaliação inicial, os investimentos mantidos até o vencimento são avaliados ao custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto de prêmio sobre a aquisição e taxas ou custos incorridos. A Companhia e suas controladas não apresentaram nenhum investimento mantido até o vencimento durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.
- Ativos financeiros disponíveis para venda: após mensuração inicial, ativos financeiros disponíveis para venda são mensurados a valor justo, com ganhos e perdas não realizados, reconhecidos diretamente na reserva de disponíveis para venda dentro dos outros resultados abrangentes até a baixa do investimento, com exceção das perdas por redução ao valor recuperável, dos juros calculados utilizando o método de juros efetivos e dos ganhos ou perdas com variação cambial sobre ativos monetários que são reconhecidos no resultado do exercício.

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) Provisões

(i) Provisões para garantia

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrita no item “o” a seguir, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

(ii) Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e fiscais

As provisões para ações judiciais são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas 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. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e fiscais estão descritos na nota explicativa nº 20.

(iii) Provisões para distratos

As provisões para distratos, quando aplicáveis, são reconhecidas com o objetivo de refletir as circunstâncias dos pedidos de distrato já conhecidos, mas ainda não formalizados, em decorrência de atrasos no pagamento de parcelas, condições locais desfavoráveis, entre outros, ou que potencialmente poderão vir a ser consumados.

o) 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.
- 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).

p) Obrigações por compras de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço. As obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas estão mencionadas no item “e”.

q) Tributação

Corrente

- Controladora

A Companhia é optante pelo lucro real como forma de tributação do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro. 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 explicativa nº 26.

- Investidas

As SPE's consolidadas são tributadas pelo lucro presumido. 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\$ 78.000.

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.

A Companhia possui ainda 23 controladas tributadas pelo RET, instituído pela Lei nº 10.931/2004. A legislação prevê que incorporações possam se submeter ao regime da afetação, onde os terrenos e as acessões objeto de incorporação imobiliária, assim como os demais bens e direitos vinculados serão apartados do patrimônio do incorporador, constituindo-se como patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Algumas controladas que possuem patrimônios afetados optaram pelo RET, onde são tributados à alíquota máxima de 4%, compreendendo 1,92% de imposto de renda e contribuição social e 2,08% de PIS e COFINS.

#### Tributos 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.

## Diferido

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, reconhecidos com base no histórico de realização.

### r) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo, e demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial.

### s) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

## 5. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa e bancos	1.255	1.844	11.179	13.144
Certificados de Depósito Bancário	159	1.415	19.606	44.960
Total	1.414	3.259	30.785	58.104

Em 31 de dezembro de 2016, os Certificados de Depósito Bancário eram remunerados a taxas que variavam entre 85% a 102% (85% a 101 % em 31 de dezembro de 2015) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. São classificados 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 e resgatáveis num prazo de até 90 dias contados da data da sua contratação.

## 6. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Caixa Econômica Federal (a)	1.153	1.721	1.153	1.726
Banco PAN (b)	4.388	-	4.388	-
Total	<u>5.541</u>	<u>1.721</u>	<u>5.541</u>	<u>1.726</u>

(a) Aplicação vinculada à 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de emissão da Companhia. 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 SELIC/CDI com prazo máximo de resgate equivalente ao da liquidação das debêntures conforme nota explicativa nº 12.

(b) Aplicações realizadas no Banco PAN, dos valores devidos aos credores da Companhia, determinados pela lista prevista no Plano, conforme nota 1.1.e que ainda estão disponíveis para pagamento. As aplicações financeiras possuem remuneração determinada pela SELIC/CDI do período, com liquidez diária e vencimento em outubro/2017.

## 7. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Clientes por incorporação de imóveis				
Obras concluídas	8.179	18.917	112.639	172.818
Obras em construção	-	-	16.319	46.496
Partes relacionadas	1.121	1.062	742	369
Demais clientes	858	24.476	1.947	24.954
Subtotal	<u>10.158</u>	<u>44.455</u>	<u>131.647</u>	<u>244.637</u>
(-) Perda estimada para crédito de liquidação duvidosa	(69)	(14.343)	(2.758)	(17.185)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(86)	(1.837)
Total	<u>10.089</u>	<u>30.112</u>	<u>128.803</u>	<u>225.615</u>
Circulante	9.375	21.162	114.619	194.215
Não circulante	714	8.950	14.184	31.400

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 entregues, 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Títulos a vencer	2.622	28.892	67.810	159.073
Títulos vencidos até 30 dias	442	1.032	8.456	11.016
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	276	869	6.074	19.902
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	639	297	4.480	5.570
Títulos vencidos de 91 a 180 dias	604	7.747	7.258	16.402
Títulos vencidos de 181 a 360 dias	443	2.389	13.941	20.095
Títulos vencidos há mais de 360 dias	5.132	3.229	23.628	12.579
Total	10.158	44.455	131.647	244.637

Em 31 de dezembro de 2016, os títulos vencidos referem-se basicamente a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor. A administração entende que não haverá perdas sobre esses valores.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
2017	-	1.307	-	9.571
2018	394	1.231	3.446	4.557
2019	251	1.106	2.945	4.025
2020	26	1.021	2.342	3.507
2021 em diante	43	4.285	5.451	10.158
	714	8.950	14.184	31.818
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	(418)
Total	714	8.950	14.184	31.400

Perda estimada para crédito de liquidação duvidosa e baixa de contas a receber

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Administração da Companhia e suas controladas mantêm registrada perda estimada para crédito de liquidação duvidosa relativa a prestação de serviços a clientes de consultoria e corretagem imobiliária e clientes por incorporação de imóveis de obras concluídas no montante de R\$ 69 controladora e R\$ 2.758 consolidado (R\$ 14.343 e R\$ 17.185 em 31 de dezembro de 2015).

## 8. Estoques

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imóveis em construção	-	-	142.309	182.777
Imóveis concluídos	2.691	5.195	110.703	104.405
Terrenos em estoque	18.601	19.404	139.344	162.393
Materiais para aplicação	119	316	295	2.092
Adiantamentos a fornecedores	289	268	1.632	2.442
Gastos com pré-incorporação	5	-	49.794	47.276
Encargos financeiros capitalizados (i)	150	262	9.056	12.267
Provisão para perda de estoque (ii)	(5.208)	(5.275)	(52.446)	(53.832)
Outros estoques	48.711	-	48.711	-
Total	<u>65.358</u>	<u>20.170</u>	<u>449.398</u>	<u>459.820</u>
Circulante	56.258	11.070	328.708	340.794
Não circulante	9.100	9.100	120.690	119.026

- (i) Conforme apresentado na nota explicativa nº 13.
- (ii) A Administração da Companhia avalia trimestralmente o preço de mercado de seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção. Com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas mantêm registrada provisão para perda na realização de imóveis no montante de R\$ 38.272 e terrenos no montante de R\$ 14.174 (R\$ 39.554 e R\$ 14.278 em 31 de dezembro de 2015).

## 9. Partes relacionadas

As transações entre a Companhia e suas controladas, que são suas partes relacionadas, foram eliminadas na consolidação. Os detalhes a respeito das transações entre a Companhia e partes relacionadas estão apresentados a seguir:

### 9.1 Recebíveis e dívidas entre partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<u>Ativo não circulante</u>				
OAS S.A. – Em recuperação judicial (a)	27.029	27.029	27.029	27.029
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	971	1.275	971	1.275
Manhattan Square Emp. Imob. Comercial 01 SPE Ltda.	1.579	1.022	1.579	1.022
Figueiredo Avila Engenharia Ltda.	42.848	42.848	42.848	42.848
Ondina Lodge Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.042	1.042	-	-
Ravello Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	17.090	-	-
City Park Acupe Emp. Imobiliários SPE Ltda.	3.519	3.519	-	-
City Park Brotas Emp. Imobiliários SPE Ltda.	5.575	5.575	-	-
Outras	2.635	526	4.049	3.626
Provisão para perda de recebíveis (b)	(36.790)	(33.469)	(27.696)	(24.375)
<b>Total</b>	<b>48.408</b>	<b>66.457</b>	<b>48.780</b>	<b>51.425</b>
<u>Passivo circulante</u>				
RB Capital (c)	94.602	83.604	94.602	83.604
FII FGTS (d)	37.830	-	37.830	-
<b>Total</b>	<b>132.432</b>	<b>83.604</b>	<b>132.432</b>	<b>83.604</b>
<u>Passivo não circulante</u>				
OAS S.A. – Em recuperação judicial (e)	261.407	220.551	261.407	220.551
Imbuí I SPE Emp. Imobiliários Ltda.	3.758	3.758	3.758	3.758
Citta Ipitanga SPE Emp. Imobiliários Ltda.	4.972	4.972	4.972	4.972
Citta Itapuã SPE Emp. Imobiliários Ltda.	7.381	7.381	7.381	7.381
OAS SPE 03 Emp. Imobiliários Ltda.	553	2.322	-	-
OAS SPE 04 Emp. Imobiliários Ltda.	1.352	1.796	-	-
OAS SPE 05 Emp. Imobiliários Ltda.	8.074	8.080	-	-
Patamares 01 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	7.809	7.809	-	-
7 de Abril Emp. Imob. SPE Ltda	10.526	10.531	-	-
Guarapiranga 02 Emp. Imob. SPE Ltda.	1.873	1.878	-	-
Ravello Emp. Imobiliários SPE Ltda.	8.071	-	-	-
OAS 10 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	2.002	2.027	-	-
OAS 14 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	1.970	1.270	-	-
OAS 17 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	3.408	3.566	-	-
OAS 29 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	234	336	-	-
OAS 31 Emp. Imobiliários Ltda.	4.543	270	-	-
OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial	197	402	-	-
Figueiredo Empreendimentos Imob. Ltda.	9.057	8.249	-	-
OAS 41 Empreendimentos Imob. SPE Ltda. (f)	27.617	-	-	-
OAS 42 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	4.602	-	-	-
OAS 46 Empreendimentos Imob. SPE Ltda. (f)	5.479	-	-	-
OAS 53 Participações Ltda.	11.054	11.054	-	-
OAS 54 Emp. Imobiliários Ltda.	674	674	-	-
Outros	1.561	37	-	32
<b>Total</b>	<b>388.174</b>	<b>296.964</b>	<b>277.518</b>	<b>236.694</b>

- (a) Em 31 de dezembro de 2016, o saldo a receber da OAS S.A. – Em recuperação judicial é decorrente da alienação do investimento na Solace em 31 de outubro de 2014 e será recebido nas condições do Plano de Recuperação Judicial.
- (b) Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia mantém registrada uma provisão para perda de recebíveis de partes relacionadas no montante de R\$ 36.790 na controladora e R\$ 27.696, no consolidado (R\$ 33.469 e R\$ 24.375 em 31 de dezembro de 2015), valores considerados suficientes pela Administração da Companhia para cobrir eventuais perdas nos recebíveis.

- (c) Refere-se ao saldo devido a RB Capital Realty XV Empreendimentos Imobiliários Ltda. e está sujeito a encargos financeiros de acordo com as condições pactuadas entre as partes.
- (d) Refere-se à multa devida pela Companhia ao sócio FII em virtude do atraso do lançamento de projeto imobiliário na controlada Karagounis, previsto no Acordo de Investimentos. Em 01 de abril de 2016, a Companhia reclassificou o valor da multa da rubrica de provisões, conforme nota explicativa nº 20 e iniciou o pagamento previsto no Plano. Os pagamentos efetuados até 31/12/2016 totalizam R\$ 3.094 mil.
- (e) Em 22 de dezembro de 2014, a Companhia e a OAS S.A. – Em recuperação judicial assinaram contratos de Mútuo Financeiro Individual e Outras Avenças no montante de R\$ 127.926 sujeitos a encargos financeiros. Durante o exercício de 2015, a Companhia recebeu recursos da OAS S.A. – Em recuperação judicial no montante de R\$ 61.855 para manter a necessidade de caixa do período, sujeitos a encargos financeiros equivalentes à 130% do CDI. Os contratos de mútuo ficam subordinados ao pagamento integral dos créditos concursais tal como reestruturados pelo Plano.
- (f) Em 18 de fevereiro de 2016, conforme explicado em detalhes mais à frente, a Companhia quitou debêntures através da execução de garantia dos terrenos da OAS 41 no montante de R\$ 27.617 e da OAS 46 no montante de R\$ 5.479, nota explicativa nº 12.

Os demais saldos referem-se a mútuos da Companhia com suas controladas originados em função da necessidade de caixa das controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades. Estes mútuos estão sujeitos a encargos financeiros de acordo com as condições pactuadas entre as partes e são compatíveis com a prática de mercado.

## 9.2 Transações comerciais

A seguir estão demonstradas as operações comerciais entre a Companhia, suas controladas e coligadas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<u>Ativo circulante (a)</u>				
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	171	112	-	-
OAS 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1	106	-	-
OAS 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	32	74	-	-
OAS 15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	77	47	-	-
OAS 29 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	4	156	-	-
OAS 31 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	85	125	-	-
Città Itapuã Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	84	-	84
Sibipiruna Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6	88	-	-
Outras	22	270	4	285
<b>Total</b>	<b>398</b>	<b>1.062</b>	<b>4</b>	<b>369</b>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<u>Passivo (b)</u>				
CFA Engenharia e Participações Ltda.	379	655	379	655
Circulante	150	494	150	494
Não circulante	229	171	229	171
<u>Receita de prestação de serviços (a)</u>				
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	164	1.441	-	-
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	69	267	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 SPE Ltda.	63	287	63	287
Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	6.417	6.086	6.417	6.086
OAS 10 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	120	-	-
OAS 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	31	355	-	-
OAS 15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.204	1.331	-	-
OAS 29 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	75	235	-	-
OAS 31 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	20	211	-	-
Outras	137	850	34	146
<b>Total</b>	<b>8.180</b>	<b>11.183</b>	<b>6.514</b>	<b>6.519</b>

(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.

### 9.3 Remuneração do pessoal-chave da administração

Em 31 de dezembro de 2016, a remuneração anual do Conselho de Administração, Conselho fiscal e dos Diretores Estatutários da Companhia foi fixada em até R\$ 4.244 (R\$ 5.142 em 2015).

### 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>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
OAS S.A. – Em recuperação judicial	Aval	71.390	83.291

#### b) Concedidas pela OASE a partes relacionadas

	<u>Tipo de garantia</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Sibipiruna Empreendimento Imobiliários Ltda.	Aval	41.066	35.183
Patamares 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	2.191	1.847
Acupe Exclusive Emp. Imob. SPE Ltda.	Aval	-	11.860
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	Aval	7.223	14.451
OAS 04 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Aval	14.598	14.886
OAS 05 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Aval	11.856	14.159
OAS 13 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	6.540	7.802
OAS 22 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	16.531	17.472
OAS 34 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	-	15.205
Albízia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	88.800	104.037
Total		<u>188.806</u>	<u>236.902</u>

### Saldos com partes relacionadas sujeitos à Recuperação Judicial

O Plano de Recuperação Judicial, aprovado em 17 de dezembro de 2015 (nota explicativa nº 1.1), contém disposição expressa que determina os créditos com partes relacionadas entre as Companhias recuperandas fiquem subordinados ao pagamento integral dos créditos concursais tal como reestruturados pelo Plano. Deste modo, os passivos com partes relacionadas envolvendo as Companhias recuperandas somente poderão ser pagos após o primeiro mês subsequente à quitação dos créditos concursais, previsto inicialmente para 01/02/2041 e passivos com demais partes relacionadas permanecem com suas condições originais inalteradas.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<u>Passivo</u>				
Saldos sujeitos ao Plano – OAS S.A. – Em recuperação judicial	261.407	220.551	261.407	220.551

## 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 e consolidado														
	Em 31/12/2016			Em 31/12/2015			Saldos em 31 de dezembro de 2015			Movimentação do período			Saldos em 31 de dezembro de 2016					
	Participação	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Resultado do período	Equivalência patrimonial/ (Provisão para perda)	Investimentos	AFAC	Total do investimento	Provisão para perda	Equivalência patrimonial	Provisão para perda	Aumento/ (Redução) de capital	Distribuição de dividendos	Provisão para perda de investimentos	Investimentos / (Provisão para perda)	AFAC	Total do investimento	Provisão para perda	
Città Ipitanga SPE Empr. Imobiliários Ltda.	50%	11.083	(678)	(1)	5.880	-	5.880	-	(339)	-	-	-	-	5.541	-	5.541	-	
Imbuí I SPE Empr. Imob. Ltda.	50%	8.268	(458)	(3)	4.361	-	4.361	-	(228)	-	-	-	-	4.133	-	4.133	-	
Città Itapuã Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	16.301	(1.714)	4.201	9.008	-	9.008	-	(857)	-	-	-	-	8.151	-	8.151	-	
Manhattan Square Empr. Imob. Res. 01 SPE Ltda.	50%	734	2.436	(9.419)	1.584	-	1.584	-	(1.218)	-	-	-	-	366	-	366	-	
Manhattan Square Empr. Imob. Com. 01 SPE Ltda.	50%	694	(1.448)	(4.791)	1.071	-	1.071	-	(724)	-	-	-	-	347	-	347	-	
Karagounis Participações S.A.	20%	312.734	(5.153)	1.988	63.548	-	63.548	-	(1.031)	-	-	-	-	62.517	-	62.517	-	
Outros investimentos	-	-	-	-	-	240	240	-	-	-	-	-	-	-	395	-	395	-
Total controle conjunto	-	-	-	(8.025)	85.452	240	85.692	-	(4.397)	-	-	-	-	81.055	395	81.450	-	
OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial	100%	124	(388)	(91)	512	-	512	-	(388)	-	-	-	-	124	-	124	-	
City Park Acupe Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(8.309)	(1.876)	(6.391)	(6.433)	-	-	(6.433)	-	(1.876)	-	-	-	(8.309)	-	-	(8.309)	
Acupe Exclusive Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	12.395	(1.487)	(4.976)	13.881	-	13.881	-	(1.487)	-	-	-	-	12.394	10	12.404	-	
City Park Brotas Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(14.733)	(5.128)	(5.631)	(9.603)	-	-	(9.603)	-	(5.128)	-	-	-	(14.731)	-	-	(14.731)	
Patamares 1 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	5.265	(1.124)	(96)	6.389	-	6.389	-	(1.124)	-	-	-	-	5.265	-	5.265	-	
7 de Abril Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(328)	(167)	(654)	(163)	94	-	(69)	-	(167)	-	-	-	(330)	97	-	(233)	
Marta Aguiar Residencial Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(312)	12	(289)	(323)	323	-	12	-	-	-	-	-	(311)	323	12	-	
Colina Ville Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(563)	(485)	(719)	(77)	685	-	(485)	-	-	-	-	-	(562)	685	123	-	
Ondina Lodge Empr. SPE Ltda.	55%	2.641	(1.039)	(4.530)	2.024	1.405	3.429	-	(572)	-	-	-	-	1.452	1.405	2.857	-	
Figueiredo Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,77%	(1.038)	(871)	(2.835)	(167)	1.806	1.639	-	(869)	-	-	-	-	(1.036)	1.812	776	-	
OAS SPE-03 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	6.823	(3.508)	937	10.329	58	10.387	-	(3.508)	-	-	-	-	6.821	-	6.821	-	
OAS SPE-04 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	(1.995)	(3.861)	(701)	1.866	193	2.059	-	(2.105)	(1.756)	-	-	-	(1.995)	239	-	(1.756)	
OAS SPE-05 Empr. Imobiliários Ltda.	99%	(3.742)	(1.082)	(1.977)	(2.670)	3	-	(2.667)	-	(1.071)	-	-	-	(3.741)	3	-	(3.738)	
OAS 06 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(4.945)	(3.372)	(4.264)	(1.573)	-	-	(1.573)	-	(3.372)	-	-	-	(4.945)	-	-	(4.945)	
Guarapiranga 01 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	9.984	57	(314)	9.926	675	10.601	-	57	-	-	-	-	9.983	675	10.658	-	
OAS 08 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	1.797	6	(33)	1.791	82	1.873	-	6	-	-	-	-	1.797	82	1.879	-	
OAS 09 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	-	(9)	(2.918)	-	-	-	-	(9)	-	8	-	-	(1)	-	-	(1)	
OAS 11 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(13)	(3)	(1)	(10)	10	-	-	(3)	-	-	-	-	(13)	13	-	-	
OAS 17 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	2.323	(2)	(5.710)	2.324	118	2.442	-	(2)	-	-	-	-	2.322	181	2.503	-	
OAS 51 Participações Ltda.	100%	9.498	(819)	(1.148)	10.316	379	10.695	-	(819)	-	-	-	-	9.497	1.381	10.878	-	
OAS 53 Participações Ltda.	100%	10.643	(1)	(5.681)	10.643	409	11.052	-	(1)	-	-	-	-	10.642	410	11.052	-	
OAS 54 Participações Ltda.	100%	664	(1)	6	665	8	673	-	(1)	-	-	-	-	664	9	673	-	
Sibipiruna Emp. Imobiliários Ltda.	70%	(28.004)	(15.974)	(9.940)	(8.421)	3.836	-	(4.585)	-	(11.118)	-	-	-	(19.539)	3.836	-	(15.703)	
Ravello Incorporação SPE Ltda.	99,77%	9.721	(572)	2.172	10.270	-	10.270	-	(571)	-	-	-	-	9.699	-	9.699	-	
OAS 13 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	(10.925)	(2.795)	(2.335)	(8.130)	-	-	(8.130)	-	(2.795)	-	-	-	(10.925)	4	-	(10.921)	
OAS 14 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	4.310	198	256	2.057	-	2.057	-	105	-	-	-	-	2.162	-	2.162	-	
OAS 15 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	5.168	1.150	33	2.011	-	2.011	-	550	-	-	-	-	2.561	-	2.561	-	
OAS 18 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	(1.420)	1	68	(358)	357	-	(1)	-	(1.062)	-	-	-	(1.419)	1.420	1	-	
OAS 21 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	70%	11.775	(705)	22	8.736	520	9.256	-	(493)	-	-	-	-	8.243	521	8.764	-	
OAS 22 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	70%	(3.369)	(5.475)	(4.165)	1.474	4.097	5.571	-	(3.833)	-	-	-	-	(2.359)	5.218	2.859	-	
OAS 26 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	59.549	(56)	(35.404)	59.605	365	59.970	-	(56)	-	-	-	-	59.549	420	59.969	-	
OAS 27 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	(2.514)	(58)	(435)	1.228	111	1.339	-	(29)	-	(2.456)	-	-	(1.257)	2.567	1.310	-	
OAS 29 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	7.078	(1.325)	266	4.202	-	4.202	-	(663)	-	-	(2.200)	-	1.339	-	1.339	-	
OAS 33 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	10.583	(91)	(75)	10.673	-	10.673	-	(91)	-	-	-	-	10.582	3	10.585	-	
OAS 34 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	4.974	(1.494)	(634)	6.468	835	7.303	-	(1.494)	-	-	-	-	4.974	836	5.810	-	
OAS 35 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	12.076	39	(392)	12.037	22	12.059	-	39	-	-	-	-	12.076	36	12.112	-	
OAS 40 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	20.961	251	273	20.411	46	20.457	-	251	-	299	-	-	20.961	6	20.967	-	
OAS 41 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	25.701	6.675	(8.139)	19.026	66	19.092	-	6.675	-	-	-	-	25.701	62	25.763	-	
OAS 42 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	4.273	3.104	(13)	1.175	19	1.194	-	3.104	-	-	-	-	4.279	-	4.279	-	
OAS 46 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	5.112	1.359	(1.439)	3.753	-	3.753	-	1.359	-	-	-	-	5.112	55	5.167	-	
OAS 56 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	(29.135)	(3.738)	(42.639)	(17.778)	8.874	-	(8.904)	-	(2.616)	-	-	-	(20.394)	8.907	-	(11.487)	
OAS 57 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	(262)	-	(923)	(183)	179	-	(4)	-	-	-	-	-	(183)	179	-	(4)	
ENBSPE Empr. Imobiliários Ltda.	100%	6.239	(18.756)	(19.970)	5.023	-	5.023	-	-	-	-	-	-	5.023	-	5.023	-	
Group I Project SCP	50%	8.027	460	(1.282)	3.783	8.967	12.750	-	230	-	-	-	-	4.013	8.967	12.980	-	
Outros investimentos	-	-	-	(8.563)	2.146	992	3.138	-	19	-	(234)	-	-	1.931	1.278	3.209	-	
Provisões para perda em ativos (i)	-	-	-	-	(42.412)	-	(42.412)	-	-	-	-	-	(1.254)	(43.666)	-	(43.666)	-	
Total	-	-	-	189.299	231.895	35.774	309.638	(41.969)	(10.592)	(29.899)	(3.445)	(2.200)	(1.254)	184.505	42.035	298.689	(71.828)	

(i) Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia mantém um saldo de provisão para perda nos saldos de investimentos no montante de R\$ 43.666 (R\$ 42.412 em 31 de dezembro de 2015). O efeito no consolidado foi apresentado na rubrica de Provisões (nota explicativa nº 20).

## 11. Empréstimos e financiamentos

	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Financiamento apoio à produção (a)	9,25% a 11,5% a.a. + TR	63.005	65.152	231.829	280.295
Capital de giro	Até 100% do CDI a.m. + 0,31% a 0,45% a.m. / 0,25% a.a. + TR	52.755	56.463	52.755	56.463
Arrendamento mercantil	Até 100% do CDI + 0,09% a 0,38% a.m.	49	867	49	867
(-) Ajuste a valor justo	13% a.a.	(39.292)	(38.964)	(39.292)	(38.964)
Total		<u>76.517</u>	<u>83.518</u>	<u>245.341</u>	<u>298.661</u>
Circulante		31.859	36.525	200.683	251.668
Não circulante		44.658	46.994	44.658	46.994

(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, no valor total de R\$ 49.060 e penhorados os direitos creditórios, no valor total de R\$ 161.800.

Conforme citado na nota explicativa nº 1, em 17 de dezembro de 2015, a Companhia reestruturou as dívidas com determinados credores financeiros, através da aprovação do Plano de Recuperação Judicial, o qual prevê, dentre outras condições novadas, a aplicação de *haircut* explícito de 54,6%. Desta forma, a reestruturação da dívida gerou um ganho financeiro de R\$ 114.887 registrado na rubrica de receitas financeiras (nota explicativa nº 25). O saldo da nova dívida está segregado conforme plano de pagamento aprovado pelos credores no Plano de Recuperação Judicial.

Abaixo os saldos já ajustados após a aprovação do Plano, destacando o efeito do ajuste a a valor justo:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Créditos sujeitos ao Plano (Nota 1.1)	88.488	95.529	88.488	95.529
(-) Ajuste a valor justo	(39.292)	(38.964)	(39.292)	(38.964)
Subtotal	49.196	56.565	49.196	56.565
Demais créditos não sujeitos ao Plano	27.321	26.953	196.145	242.096
Total	<u>76.517</u>	<u>83.518</u>	<u>245.341</u>	<u>298.661</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
2017	-	10.265	-	10.265
2018	7.230	10.224	7.230	10.224
2019	7.025	10.245	7.025	10.245
2020 em diante	67.488	55.223	67.488	55.223
Subtotal	81.743	85.957	81.743	85.957
Ajuste a valor justo	(37.085)	(38.964)	(37.085)	(38.964)
	44.658	46.993	44.658	46.993

### Ajuste a valor justo - Créditos financeiros da OASE Grupo 3

Com a aprovação do Plano, os créditos financeiros sujeitos à Recuperação Judicial foram novados (Notas 1.1 e 31), implicando em novas condições de prazo, taxas de juros, dentre outras, substancialmente diferentes às anteriores, de forma que a Companhia registrou a extinção dos passivos financeiros originais e reconheceu os novos passivos a valor justo, conforme previsto no CPC 38 – Instrumentos Financeiros.

### “Covenants” contratuais

Alguns empréstimos possuem cláusulas restritivas referentes à manutenção de outros compromissos. Devido aos eventos citados na nota explicativa nº 1, a Companhia reclassificou os saldos de alguns contratos de Controladas que possuíam cláusulas de vencimento antecipado atrelado ao pedido de Recuperação Judicial de suas avalistas para o passivo circulante.

### Não pagamento de dívidas e descumprimento de covenants

Em virtude do não pagamento das dívidas e consequente rebaixamento de *ratings* (nota explicativa nº 1.2), ocorreu o vencimento antecipado de uma série de operações financeiras que continham previsão de *cross-default*. Diante de tais fatos, a Companhia e suas controladas procederam a reclassificação dos saldos de suas dívidas para o passivo circulante.

Por meio da aprovação e adoção do Plano, a Companhia espera resolver o inadimplemento dos endividamentos atuais.

## 12. Debêntures

Emissão	Principal	Remuneração anual	Custo efetivo - taxa interna de retorno	Vencimento final	Controladora e consolidado	
					31/12/2016	31/12/2015
1ª emissão	300.000	10,5% a.a. + TR	11,0% a.a.	03/11/2016	60.011	55.341
3ª emissão	100.000	100% CDI + 8,98% a.a.	21,98% a.a.	11/04/2016	55.648	84.200
					<u>115.659</u>	<u>139.541</u>

Não existem cláusulas de repactuação para as debêntures.

### “Covenants” contratuais

As debêntures possuem cláusulas restritivas referentes à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados semestralmente pelo Agente Fiduciário. Em virtude do pedido de Recuperação Judicial da Companhia e das avalistas, OAS S.A. e OAS Investimentos explicado na nota explicativa nº 1, a Companhia reclassificou as debêntures para o passivo circulante. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, dentre os quais:

- Renovação de autorizações e licenças;
- Não transformação em Sociedade limitada;
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Não redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Não transferência ou cessão de controle acionário; e
- Não realização de alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações mediante disposição de ativos relevantes.

### Garantias

As debêntures estão garantidas por aval da controladora indireta OAS S.A e da controladora OAS Investimentos (3ª Emissão de Debêntures), fiança bancária e outras garantias reais, as quais se encontram listadas abaixo:

a) Alienação Fiduciária 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.

- b) Hipoteca dos terrenos: Jardins das Rosas, Cabula no montante total de R\$ 22.068.
- c) Alienação Fiduciária dos terrenos: Imóvel Fazendão, Imóvel Paralela, no montante total de R\$ 35.088.
- d) Carta fiança do BICBANCO no valor de R\$ 60.000.

Em 18 de fevereiro de 2016, foi averbada a quitação da 1ª série da 3ª Emissão de Debêntures, mediante a consolidação da propriedade dos terrenos denominados Banif fase I e Banif fase II, conforme nota explicativa nº 9.1.

### 13. Custos de empréstimos

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizadas e lançadas ao custo dos imóveis em construção.

Encargos incluídos na rubrica de estoques	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Saldo inicial	262	990	12.267	22.128
Encargos financeiros capitalizados no exercício (a)	-	1.099	4.705	36.724
Encargos apropriados ao resultado no exercício	(112)	(1.827)	(7.916)	(31.675)
(-)Efeito de mudança de participação em controladas	-	-	-	(14.910)
Saldo final	<u>150</u>	<u>262</u>	<u>9.056</u>	<u>12.267</u>

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

Os encargos financeiros capitalizados são apropriados ao resultado de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento.

### 14. Obrigações por compra de imóveis

Durante o exercício ocorreram as seguintes movimentações nestas obrigações:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2014	4.196	89.699
(+) Atualização monetária/encargos	129	9.922
(-) Pagamentos efetuados	(78)	(5.919)
(+) Reclassificação (a)	-	101.460
(-) Devoluções (b)	-	(74.569)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>4.247</u>	<u>120.593</u>
(+) Atualização monetária/encargos	171	1.870
(-) Pagamentos efetuados	(213)	(1.375)
(-) Estorno	(73)	(556)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>4.132</u>	<u>120.532</u>
Circulante	383	120.303
Não circulante	3.749	229

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.

(a) Em 30 de setembro de 2015, a Companhia avaliou os prazos para entrega de unidades permutadas e devido a possibilidade de mudança na forma de pagamento reclassificou o montante de R\$ 95.000, anteriormente registrado na rubrica de Adiantamento de clientes para Obrigações por compra de imóveis.

(b) Em 03 de novembro de 2015, a Companhia firmou com seus credores a devolução de seis terrenos localizados no Rio de Janeiro. O passivo em aberto no montante de R\$ 74.569 foi estornado contra a rubrica de estoques de terrenos.

## 15. Obrigações por compra de imóveis em andamento

Durante o exercício ocorreram as seguintes movimentações nestas obrigações:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2015	711	62.666
(+) Atualização monetária	51	3.234
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>762</u>	<u>65.900</u>

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

## 16. Tributos diferidos

### Tributos diferidos ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Diferença entre regimes	-	-	919	993
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>919</u>	<u>993</u>

### Tributos diferidos passivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Diferença entre regimes				
Tributos diferidos (Presumido)	-	-	1.806	4.765
Tributos diferidos (RET)	77	266	4.020	5.253
PIS e Cofins diferidos	477	2.924	477	2.924
Total	<u>554</u>	<u>3.190</u>	<u>6.303</u>	<u>12.942</u>

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.

### Prejuízos e créditos fiscais não utilizados

A seguir demonstramos os impostos diferidos não reconhecidos sobre prejuízos fiscais e base negativa:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	99.851	86.197	99.851	86.197

A Companhia não reconheceu no exercício fim de 31 de dezembro de 2016 e de 2015 ativo diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa, pois não tem expectativa de geração de lucro tributário na holding.

## 17. Adiantamento de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Adiantamentos por recebimentos (a)	-	-	826	2.907
Adiantamentos por permutas (b)	9	9	2.441	3.587
Outros adiantamentos	2.290	2.290	2.290	2.290
Total	2.299	2.299	5.557	8.784
Circulante	1.291	925	4.432	7.062
Não circulante	1.008	1.374	1.125	1.722

- (a) Nas vendas de unidades não concluídas, 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.

## **18. Patrimônio líquido**

### Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2016 e de 2015 é R\$ 668.059 e está representado por 531.802.151 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, todas de propriedade do FIP.

### 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 lucros 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.

## **19. Instrumentos financeiros**

### Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ela possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e debêntures detalhados nas notas explicativas nºs 11 e 12, deduzidos pelo caixa e saldos de bancos) e o patrimônio líquido da Companhia (conforme apresentado na nota explicativa nº 18).

A Companhia e suas controladas não estão sujeitas a nenhum requerimento externo sobre o capital.

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

### Principais políticas contábeis

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

## Gerenciamento do risco financeiro

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

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

## Estrutura do gerenciamento de risco

As políticas de gerenciamento de risco da Companhia e suas controladas 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 e suas controladas, através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento, objetiva desenvolver um ambiente de controle disciplinado e construtivo, no qual todos os empregados entendem os seus papéis e obrigações.

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

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

A Companhia e suas controladas não operam nem negociam instrumentos financeiros, inclusive instrumentos financeiros derivativos com fins especulativos.

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

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo, como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2016 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. Esses valores estão representados substancialmente por disponibilidades e valores equivalentes, empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações por compra de imóveis e obrigações com o poder concedente.

Os principais riscos de mercado a que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

#### Risco de crédito

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

Para minimizar o risco de crédito, a Companhia e suas controladas possuem 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 e suas controladas possuem garantias reais que permitem a rescisão do contrato no caso de imóveis em construção ou a retomada dos imóveis no caso de empreendimentos concluídos.

#### Gerenciamento do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam 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.

A Companhia acredita que um dos efeitos negativos, em decorrência do Pedido de Recuperação Judicial é a restrição de crédito junto às principais instituições financeiras. Adicionalmente ao fator Recuperação Judicial, o cenário macroeconômico do país, afetado pelas incertezas políticas e econômicas, e mais especificamente o setor de construção civil, em forte retração em virtude da baixa demanda, impactam diretamente na restrição de crédito.

#### *Caixa e equivalentes de caixa*

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

#### 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 as debêntures e a maior parte dos seus empréstimos, conforme notas explicativas nºs 11 e 12, em sua maioria, vinculadas à variação do CDI. As taxas de juros das debêntures dos empréstimos e financiamentos também estão vinculadas às variações da TR.

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

A Companhia mantém parte substancial dos equivalentes de caixa indexada a variação do CDI. A expectativa do mercado, conforme dados retirados no informe do Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data base de 10 de Fevereiro de 2017, indicaram uma taxa média (Top 5) efetiva da Selic em 10,84%. O cenário provável para o término do ano de 2017 é o de redução para 9,5%. Os números atuais da Selic representam as medidas macroeconômicas do Governo Federal que visam combater a alta da inflação do país.

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).

#### Controladora

Riscos de taxas de juros	Taxa fechamento 31/12/2016 (a.a.)	Cenário Provável (12/2017)	Cenário I aumento de 25%	Cenário II aumento de 50%	Cenário III redução de 25%	Cenário IV redução de 50%
CDI	14,18%	10,84%	17,73%	21,27%	10,64%	7,09%
TR	2,01%	1,13%	2,51%	3,02%	1,51%	1,01%
<u>Despesas Financeiras</u>						
Empréstimos – CDI	82.937	80.167	85.877	88.817	79.997	77.057
Empréstimos - TR	148.502	147.195	149.248	149.994	147.756	147.010
Total	231.439	227.362	235.125	238.812	227.753	224.066
<u>Receitas Financeiras</u>						
Investimentos – CDI	159	154	165	170	153	148
Efeito no patrimônio considerando os cenários			(7.752)	(11.433)	(391)	3.290

#### Consolidado

Riscos de taxas de juros	Taxa fechamento 31/12/2016 (a.a.)	Cenário Provável (12/2017)	Cenário I aumento de 25%	Cenário II aumento de 50%	Cenário III redução de 25%	Cenário IV redução de 50%
CDI	14,18%	10,84%	13,55%	16,26%	8,13%	5,42%
TR	2,01%	1,13%	1,41%	1,70%	0,85%	0,57%
<u>Despesas Financeiras</u>						
Empréstimos - CDI	144.590	139.761	143.679	147.597	135.832	131.924
Empréstimos - TR	243.942	241.795	242.484	143.174	241.106	240.417
Total	388.532	381.556	386.164	290.771	376.948	372.341
<u>Receitas Financeiras</u>						
Investimentos – CDI	19.798	19.137	19.673	20.210	18.600	18.064
Efeito no patrimônio considerando os cenários			(4.071)	(8.142)	4.071	8.142

## 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 e suas controladas têm como prática não ficar exposta aos riscos de mercado, operando apenas instrumentos que lhe permitam o controle desses riscos.

Os valores constantes nas contas do ativo e passivo (exceto mútuos com as partes relacionadas mencionadas abaixo), como instrumentos financeiros, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2016 e correspondem, aproximadamente, ao seu valor de mercado, em razão do vencimento de parte dos saldos ocorrer em datas próximas às dos balanços e a natureza, característica e condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado.

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9 (item 9.1) em 31 de dezembro de 2016 existem operações com partes relacionadas no montante de R\$ 27.029 (ativo) e R\$ 126.767 (passivo), sem incidência de juros. Caso tais empréstimos tivessem sido concedidos/obtidos com partes não relacionadas as condições poderiam ser diferentes.

Apresentamos a seguir os principais instrumentos financeiros ativos e passivos:

	Controladora		Consolidado	
	Valor contábil e justo		Valor contábil e justo	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<u>Ativo</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	1.414	3.259	30.785	58.104
Títulos e valores mobiliários	5.541	1.721	5.541	1.726
Contas a receber de clientes	10.089	30.112	128.803	225.615
Partes relacionadas	48.408	66.457	48.780	51.425
<u>Passivo</u>				
Fornecedores	7.362	6.612	20.188	20.684
Empréstimos	76.517	83.519	245.341	298.662
Debêntures	115.659	139.541	115.659	139.541
Obrigações por compra de imóveis	4.132	4.247	120.532	120.593
Transações com partes relacionadas	520.606	380.568	409.950	320.938

## 20. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Provisão para garantias (a)	5.970	3.671	5.970	9.051
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e fiscais (b)	3.796	3.270	28.542	17.364
Provisão para distratos de unidades imobiliárias	397	1.702	9.818	9.584
Provisão para perda em investimentos (Nota 10)	-	-	43.666	42.412
Provisão para perda em saldo com partes relacionadas	-	-	9.094	9.094
Provisão para pagamento de multas (c)	-	40.816	-	40.816
Outras provisões	1.711	1.175	1.711	1.175
Total	<u>11.874</u>	<u>50.634</u>	<u>98.801</u>	<u>129.496</u>
Circulante	5.166	47.345	14.611	57.661
Não circulante	6.708	3.289	84.190	71.835

### (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 e suas controladas registram provisão baseada no orçamento e histórico de gastos. Para os empreendimentos em que a Companhia e suas controladas contratam terceiros para a construção, estes assumem a responsabilidade pelas garantias para o período pós-obras.

### (b) Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, constituiu provisão nos montantes de R\$ 3.796 (R\$ 3.270 em 31 de dezembro de 2015) controladora, R\$ 28.542 (R\$ 17.364 em 31 de dezembro de 2015) consolidado, valores considerados suficientes 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 têm conhecimento em 31 de dezembro de 2016, de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base na avaliação dos consultores jurídicos, a Companhia e suas controladas estimam uma probabilidade de perda como possível no valor de R\$ 102.091 (R\$ 120.421 em 31 de dezembro de 2015), baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustado a estimativas atuais. A Administração da Companhia e suas controladas entendem não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

#### (c) Provisão para pagamento de multas

Refere-se à multa devida pela Companhia ao sócio FII em virtude do atraso do lançamento de projeto imobiliário na controlada Karagounis, previsto no Acordo de Investimentos. A Companhia está negociando com o sócio alternativas para extinguir o pagamento da multa, conforme descrito no Plano de Recuperação, e constituiu a provisão com base na expectativa de desembolso futuro caso as alternativas propostas não sejam concretizadas. Em 01 de abril de 2016, a Companhia reclassificou o valor da multa para a rubrica de partes relacionadas, conforme nota explicativa nº 9.

Durante o exercício ocorreram as seguintes movimentações nestas obrigações:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2014	6.571	19.417
(+) Constituição de provisão	54.149	127.528
(-) Reversão	(9.006)	(16.091)
(-) Baixa	(1.081)	(1.018)
(-) Efeito de mudança de participação em controladas	-	(340)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	50.634	129.496
(+) Constituição de provisão	6.029	27.705
(-) Reversão	(42.580)	(56.191)
(-) Baixa	(2.209)	(2.209)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>11.874</u>	<u>98.801</u>

## 21. Resultado bruto

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	9.667	27.824	146.575	256.411
Venda de outros imóveis e terrenos	1.000	-	39.096	22.100
Serviços prestados (i)	8.180	11.183	6.760	9.340
Ajuste a valor presente	-	-	11	(2.807)
	<u>18.847</u>	<u>39.007</u>	<u>192.442</u>	<u>285.044</u>
Deduções da receita				
Devoluções e cancelamentos	(30.901)	(15.438)	(114.487)	(241.433)
Impostos incidentes sobre as vendas	1.103	(1.750)	(1.607)	(4.298)
	<u>(29.798)</u>	<u>(17.188)</u>	<u>(116.094)</u>	<u>(245.731)</u>
Receita líquida	<u>(10.951)</u>	<u>21.819</u>	<u>76.348</u>	<u>39.313</u>
Custo das vendas e dos serviços prestados				
Custos de incorporação imobiliária	(8.623)	(23.173)	(132.787)	(226.965)
(-) Custos de incorp. imobiliária distratados	5.744	12.311	73.987	187.228
Custos de imóveis vendidos	(701)	-	(24.609)	(27.960)
(-) Custos de imóveis vendidos distratados	34.646	-	34.646	-
Provisão para garantia	(42)	(146)	5.350	(1.471)
(-) Provisão para garantia distratado	35	81	35	1.080
	<u>31.059</u>	<u>(10.927)</u>	<u>(43.378)</u>	<u>(68.088)</u>
Resultado bruto	<u><u>20.108</u></u>	<u><u>10.892</u></u>	<u><u>32.327</u></u>	<u><u>(28.775)</u></u>

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

## 22. Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Pessoal	(17.510)	(28.741)	(18.880)	(29.624)
Utilidades e serviços	(1.863)	(4.169)	(2.394)	(5.019)
Despesas gerais	(4.010)	(4.387)	(11.353)	(12.947)
Serviços de terceiros	(4.240)	(9.079)	(8.671)	(18.566)
Viagens e representações	(178)	(334)	(179)	(353)
Depreciação e amortização	(5.029)	(4.756)	(5.029)	(4.756)
Outros	(266)	847	(603)	(17)
Total	<u>(33.096)</u>	<u>(50.619)</u>	<u>(47.109)</u>	<u>(71.282)</u>

## 23. Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Despesas com vendas	(240)	(9.886)	(5.306)	(13.812)
Estandes de vendas	-	16	(18)	(519)
Propaganda e publicidade	(124)	(279)	(1.323)	(2.238)
Perda estimada para crédito de liquidação duvidosa	(373)	(14.343)	(2.362)	(16.819)
Total	<u>(737)</u>	<u>(24.492)</u>	<u>(9.009)</u>	<u>(33.388)</u>

## 24. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Provisão para perda em investimentos	(1.254)	(42.412)	(1.254)	(42.412)
Provisão para pagamento de multas	-	(40.816)	-	(40.816)
Provisão para perda de ativos	(3.320)	(33.469)	(3.320)	(52.225)
Provisão / reversão para perda em estoques	(36)	(5.275)	1.282	(49.963)
Provisão para contingências	(526)	2.797	(11.178)	(6.226)
Provisão/ reversão para distratos de unidades imobiliárias	1.305	(1.702)	161	(9.584)
Provisão de gastos com assistência técnica	(4.501)	(4.000)	(4.501)	(4.000)
Ganho/perda em investimentos	-	(69.045)	-	(69.211)
Perda na realização de ativos	(537)	(18.752)	(537)	(44.778)
Baixa de projetos abortados	1	(945)	(129)	(14.720)
Receita com multas contratuais sobre distratos	277	219	3.137	5.325
Reversão de PECLD	14.648	-	16.789	-
Outras	(2.020)	297	(241)	978
Total	<u>4.037</u>	<u>(212.776)</u>	<u>209</u>	<u>(323.694)</u>

## 25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<u>Receitas financeiras</u>				
Juros sobre mútuos	335	22.811	253	7.943
Rendimentos de aplicações financeiras	846	2.107	5.014	8.672
Ajuste a valor presente	-	520	1.740	6.640
Ajuste a valor justo	1.496	38.964	1.496	38.964
Descontos obtidos	1.504	18	1.507	39
Encargos moratórios recebidos	63	240	1.372	3.466
Juros remuneratórios	172	1.075	2.082	3.881
Extinção de passivos financeiros (i)	-	114.887	-	114.887
Outros	182	211	233	278
Subtotal	4.598	180.815	13.697	184.731
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(15.739)	(37.641)	(43.138)	(57.881)
Encargos sobre contratos de mútuo	(40.857)	(30.404)	(40.857)	(30.404)
Amortização de ajuste a valor justo	(1.168)	-	(1.168)	-
Descontos concedidos	(128)	(501)	(3.394)	(4.702)
Despesas bancárias	(162)	(460)	(1.080)	(1.429)
Variação monetária passiva	(11.464)	(13.265)	(12.900)	(16.550)
Outros	(1.001)	(3.895)	(2.873)	(4.786)
Subtotal	(70.519)	(86.166)	(105.410)	(115.752)
Total	(65.921)	94.649	(91.713)	68.979

(i) Conforme apresentado na nota explicativa nº 11.

## 26. 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(115.775)	(371.645)	(119.048)	(396.185)
Alíquota combinada do imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
	39.364	126.359	40.476	134.703
Adições:				
Despesas não dedutíveis	(14.978)	(19.870)	(14.978)	(19.870)
Equivalência patrimonial	(3.491)	(55.252)	(1.495)	(2.729)
Provisão para perda em investimentos	(10.166)	(9.109)	-	-
Provisões	(3.209)	(51.241)	(3.209)	(51.242)
Efeito dos impostos diferidos não constituídos sobre prejuízo fiscal e base negativa	(14.373)	(7.401)	(27.647)	(77.375)
Regime tributário de transição	-	(5.525)	-	(5.525)
Efeito da tributação das investidas optantes pelo lucro presumido / RET	(110)	31	(4.872)	(6.084)
Exclusões:				
Reversão de provisões	6.821	3.062	6.821	3.062
Ajuste a valor justo	111	13.248	111	13.248
Outros	-	(254)	-	(254)
Imposto de renda e contribuição social	(31)	(5.952)	(4.793)	(12.066)
Correntes	(220)	(700)	(6.789)	(11.660)
Diferidos	189	(5.252)	1.996	(406)
Total	(31)	(5.952)	(4.793)	(12.066)

## 27. Seguros (Não Auditado)

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas possuíam coberturas de seguros contra risco de engenharia e responsabilidade civil, no montante de R\$ 51.333 (R\$ 295.243 em 31 de dezembro de 2015).

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

## 28. 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 2016 e de 2015, a Companhia e suas controladas apresentavam as seguintes composições dos empreendimentos:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Receitas no período (a)	146.575	256.411
Custos no período (b)	(127.436)	(243.075)
Lucros reconhecidos no período	19.139	13.336
Custos incorridos acumulados (c)	2.122.780	2.239.962
Receita acumulada	2.085.597	2.029.908
Custo acumulado	(1.950.405)	(1.896.990)
Lucros acumulados	135.192	132.918
Adiantamentos recebidos	3.567	11.678

- (a) A receita no período representa os ganhos reconhecidos com a venda de unidades imobiliárias e não contempla os efeitos do ajuste a valor presente no montante de R\$ 11 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 2.807 em 31 de dezembro de 2015);
- (b) O custo do período representa os gastos reconhecidos no período decorrente da venda de unidades imobiliárias e não contempla os efeitos de distratos e ajuste a valor presente.
- (c) Referem-se aos custos desembolsados no período de construção, incluindo àqueles registrados nos estoques.

## 29. Transações não caixa

A Companhia e suas controladas efetuaram as seguintes transações que não influenciaram no caixa e equivalentes de caixa até 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<u>Transações que não afetam caixa:</u>				
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	(24)	(283)	(29)	(297)
Contas a receber de clientes	-	-	(7.262)	(12.848)
Partes relacionadas	71.712	(135.004)	40.816	(41.441)
Adições (baixas) de Investimento	-	124.117	-	47.822
Encargos financeiros capitalizados	-	1.099	4.705	36.724
Baixa de empréstimos, financiamentos e debêntures	(33.096)	(27.301)	(33.096)	(27.301)
Obrigações por compra de imóveis	-	-	-	26.882
Obrigações por compra de incorporações em andamento	-	(474)	-	(4.028)
Imposto de renda e contribuição social	31	(5.952)	4.793	(12.066)
Outros ativos	14.066	14.541	14.066	-

## 30. Investigações em andamento

A Companhia e algumas controladas estão sendo investigadas pelo Ministério Público do Estado de São Paulo (“MPSP”), sobre supostas irregularidades cometidas na aquisição e assunção de empreendimentos da Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo – BANCOOP, cujas obras haviam sido paralisadas no passado por conta da falta de recursos para sua finalização.

As referidas investigações deram origem ao Procedimento Investigatório nº 0017018-25.2016.8.26.0050, que tramita na 4ª Vara Criminal do Foro Central Criminal Barra Funda, na comarca de São Paulo – SP.

Foi oferecida denúncia no referido caso e, em decisão proferida no dia 18 de abril de 2017, determinada absolvição sumária de todos os denunciados. Aguarda-se o julgamento de recurso interposto pelo MPSP.

Nesse mesmo sentido, existe ação penal em trâmite perante a 13ª Vara Federal Criminal de Curitiba, sob nº 5046512-94.2016.4.04.7000, na qual está sendo apurado se uma unidade imobiliária da Companhia foi negociada em troca de benefícios em contratos da Petrobrás.

Também existem investigações acerca do investimento da FUNCEF no Fundo de Investimentos em Participações OAS Empreendimentos – FIP OAS Empreendimentos. As investigações tiveram início após a instauração do Inquérito Policial nº 227/2016, em trâmite perante a Polícia Federal do Distrito Federal.

Adicionalmente, a OAS S.A. e suas controladas, Construtora OAS e Coesa, juntamente com outras empresas do setor, estão sendo investigadas pelo Ministério Público Federal (“MPF”) e pela Polícia Federal (“PF”), em operação denominada “Lava Jato”, sobre supostas irregularidades cometidas em contratações com a Petrobrás.

No âmbito de tais investigações, a Administração da Companhia e das demais companhias investigadas disponibilizaram documentos e prestaram os esclarecimentos requeridos, tendo até o momento colaborado plenamente com as autoridades competentes.

A Administração das companhias, em conjunto, apoiada na opinião de seus advogados, conclui que ainda não é possível estimar a duração e o resultado das investigações em andamento, em função das mesmas terem sido iniciadas recentemente e dependerem de eventos futuros.