

OAS EMPREENDIMENTOS S.A.  
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
(controladora e consolidado)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais  
(controladora) e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2018

OAS EMPREENDIMENTOS S.A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
(controladora e consolidado)

Demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas  
Em 31 de dezembro de 2018

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais

Demonstrações do resultado

Demonstrações do resultado abrangente

Demonstrações das mutações do passivo a descoberto

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

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

Aos  
Administradores e Acionistas 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 consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do passivo a descoberto e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

### Opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas", as demonstrações contábeis individuais acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da OAS Empreendimentos S.A. - Em recuperação judicial em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos no parágrafo "Base para opinião com ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas", as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas, 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 2018, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

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

#### Investigações em andamento

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 30 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia e sua controladora indireta OAS S.A. - Em recuperação judicial estão sendo investigadas por autoridades da administração pública. Considerando o teor das investigações e alegações 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 2018. 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 pela auditoria 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

#### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1 às demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Companhia e sua controladora homologaram e obtiveram o deferimento do pedido de recuperação judicial. A Companhia vem incorrendo em sucessivos prejuízos e apresentou passivo a descoberto em 2018 e 2017, além de excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes consolidados no encerramento do exercício, no montante de R\$ 370.784 mil. Essas condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto a 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**

Reconhecimento de receita de contrato de compra e venda de unidade imobiliária.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC nº 2/2018, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) que trata do reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento manifestado pela CVM no referido ofício. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### **Principais assuntos de auditoria**

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

#### Resultado de incorporação imobiliária

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 1.2, o setor imobiliário e a economia de forma geral vêm passando por um momento de retração. Essa conjuntura, aliado à demais fatores, contribuíram para que a Companhia reduzisse praticamente em 100% seus investimentos na construção de novas unidades imobiliárias, conforme Nota Explicativa nº 2.

Este assunto foi considerado significativo para nossa auditoria, tendo em vista que o processo de reconhecimento de receita envolve julgamento da Administração na determinação do orçamento e na sua revisão tempestiva, bem como é altamente complexo e crítico, visto o momento atual das operações que potencializam as incertezas já intrínsecas ao setor imobiliário.

#### Estimativas

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia apresentam estimativas contábeis críticas relacionadas a operações que requerem elevado nível de julgamento para apuração dos saldos contábeis.

As principais rubricas das demonstrações contábeis individuais e consolidadas que requerem estimativas contábeis críticas são:

- Provisão para rescisões de contratos de clientes (distrato, Nota 4m(iii)); e
- Provisão para perda de estoque (Nota Explicativa nº 8).

Consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos saldos de Contas a receber e Estoques e ao alto grau de julgamento da Administração envolvendo tais estimativas.

#### Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) Indagação junto à Administração quanto a existências de empreendimentos imobiliários em andamento; (b) avaliação da exatidão e integridade das receitas e custos decorrentes de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias; (c) teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distrato e custos; e (d) avaliação da divulgação das informações nas notas explicativas.

Com base nas evidências obtidas, consideramos que o registro das receitas e custos decorrentes de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias estão adequadas, assim como as suas respectivas divulgações.

#### Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria realizados em relação às estimativas contábeis críticas incluíram comunicação com a Administração para entendimento do ciclo de negócios e os potenciais riscos inerentes.

Em relação a tais estimativas, efetuamos como principais procedimentos, entre outros:

- Recalculo das estimativas, utilizando o critério aplicado pela Companhia;
- Análise histórica das vendas realizadas com margem negativa, com intuito de avaliar a consistência da estimativa de provisão para perda na realização dos estoques; e,
- Análise do aging list dos contratos com o objetivo de avaliar a razoabilidade da provisão para distrato.

No decorrer de nossa auditoria, identificamos certos ajustes com relação à provisão para ajuste a valor de mercado dos estoques e distrato, os quais foram registrados pela Administração.

### 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, aplicáveis às entidades supervisionadas pela Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis 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, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e sua controlada ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### 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.

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 com ressalva. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e sua controlada;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e sua controlada. 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 e sua controlada a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

Salvador, 05 de setembro de 2019.

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e de 2017  
(Valores expressos e milhares de reais – R\$)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e passivo a descoberto	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ativo circulante</b>						<b>Passivo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	5	198	964	3.042	9.399	Fornecedores		9.168	7.304	21.651	19.792
Títulos e valores mobiliários	6	288	1.212	288	1.212	Empréstimos e financiamentos	11	10.221	7.091	168.485	162.326
Contas a receber de clientes	7	4.363	5.125	42.935	68.130	Debêntures	12	71.381	108.151	71.381	108.151
Estoques	8	175	54.133	221.863	314.681	Obrigações trabalhistas e encargos sociais		2.792	2.871	4.135	3.249
Tributos a recuperar		241	688	857	1.350	Tributos a recolher		218	6.004	2.099	15.608
Outros ativos		5.766	3.613	12.312	6.468	Adiantamentos de clientes	17	1.704	1.566	4.768	4.633
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>11.031</b>	<b>65.735</b>	<b>281.297</b>	<b>401.240</b>	Obrigações por compra de imóveis	14	60	200	119.333	120.149
						Obrigações por compra de incorporações em andamento	15	-	755	68.035	68.405
<b>Ativo não circulante</b>						Provisões	20	13.486	15.971	19.967	23.433
Contas a receber de clientes	7	95	219	6.102	9.311	Partes relacionadas	9.1	148.326	138.057	148.326	138.057
Estoques	8	9.100	9.100	120.689	120.690	Outros passivos		5.799	17.999	23.901	35.768
Partes relacionadas	9.1	106.524	99.153	73.189	64.576	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>263.155</b>	<b>305.969</b>	<b>652.081</b>	<b>699.571</b>
Tributos a recuperar		154	185	154	185	<b>Passivo não circulante</b>					
Tributos diferidos	16	-	5.671	1.018	14.912	Fornecedores		195	-	195	-
Outros ativos		17.093	17.111	23.594	23.216	Empréstimos e financiamentos	11	53.712	58.283	53.712	58.283
Investimentos	10	242.596	269.123	52.491	63.014	Partes relacionadas	9.1	512.041	443.320	378.812	315.296
Imobilizado		2.220	2.793	2.220	2.793	Tributos diferidos	16	265	382	2.233	4.203
Intangível		9.657	12.328	9.657	12.328	Adiantamento de clientes	17	3.790	3.928	3.790	3.928
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>387.439</b>	<b>415.683</b>	<b>289.114</b>	<b>311.025</b>	Obrigações por compra de imóveis	14	3.864	3.821	344	301
						Provisão para perda em investimentos	10	161.337	111.185	6.260	2.423
						Provisões	20	23.241	12.832	108.390	81.031
						Outros passivos		360	356	360	355
						<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>758.805</b>	<b>634.107</b>	<b>554.096</b>	<b>465.820</b>
						<b>Passivo a descoberto</b>					
						Capital social	18	668.059	668.059	668.059	668.059
						Prejuízos acumulados		(1.291.549)	(1.126.717)	(1.291.549)	(1.126.717)
						<b>Total do passivo a descoberto dos controladores</b>		<b>(623.490)</b>	<b>(458.658)</b>	<b>(623.490)</b>	<b>(458.658)</b>
						Participação dos não controladores		-	-	(12.276)	5.532
						<b>Total do passivo a descoberto</b>		<b>(623.490)</b>	<b>(458.658)</b>	<b>(635.766)</b>	<b>(453.126)</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>398.470</b>	<b>481.418</b>	<b>570.411</b>	<b>712.265</b>	<b>Total do passivo e passivo a descoberto</b>		<b>398.470</b>	<b>481.418</b>	<b>570.411</b>	<b>712.265</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.



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

### Demonstrações dos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita líquida		7.909	3.706	28.518	14.362
Custo na venda de imóveis e dos serviços prestados		(4.394)	(153)	(32.091)	(22.044)
Resultado bruto	21	<u>3.515</u>	<u>3.553</u>	<u>(3.573)</u>	<u>(7.682)</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Gerais e administrativas	22	(15.669)	(28.025)	(25.060)	(40.617)
Comerciais	23	(841)	(302)	(5.443)	(6.437)
Provisão para perda em investimentos	10	(49.708)	(27.753)	(3.837)	(2.423)
Resultado de equivalência patrimonial	10	(23.096)	(5.898)	(6.536)	(5.235)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	24	<u>(2.640)</u>	<u>5.382</u>	<u>(30.837)</u>	<u>36.831</u>
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		<u>(88.439)</u>	<u>(53.043)</u>	<u>(75.286)</u>	<u>(25.563)</u>
Receitas financeiras		446	2.851	2.741	8.741
Despesas financeiras		(76.839)	(56.775)	(109.688)	(96.401)
Resultado financeiro	25	<u>(76.393)</u>	<u>(53.924)</u>	<u>(106.947)</u>	<u>(87.660)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		<u>(164.832)</u>	<u>(106.967)</u>	<u>(182.233)</u>	<u>(113.223)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	26	(8)	(60)	(1.315)	(7.604)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	26	8	13.940	882	14.930
Prejuízo do exercício		<u>(164.832)</u>	<u>(93.087)</u>	<u>(182.666)</u>	<u>(105.897)</u>
Prejuízo do exercício atribuível aos:					
Controladores				(164.832)	(93.087)
Não controladores				<u>(17.834)</u>	<u>(12.810)</u>
				<u>(182.666)</u>	<u>(105.897)</u>
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações – Em reais		<u>(309,94)</u>	<u>(175,04)</u>		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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

---

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

---

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo do exercício	(164.832)	(93.087)	(182.666)	(105.897)
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(164.832)</u>	<u>(93.087)</u>	<u>(182.666)</u>	<u>(105.897)</u>
Prejuízo do exercício atribuível aos:				
Acionistas controladores			(164.832)	(93.087)
Acionistas não controladores			<u>(17.834)</u>	<u>(12.810)</u>
			<u>(182.666)</u>	<u>(105.897)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

---

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

	<u>Capital social</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Passivo a descoberto</u>	<u>Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores</u>	<u>Passivo a descoberto consolidado</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	668.059	(1.033.630)	(365.571)	20.175	(345.396)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(1.833)	(1.833)
Prejuízo do exercício	-	(93.087)	(93.087)	(12.810)	(105.897)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>668.059</u>	<u>(1.126.717)</u>	<u>(458.658)</u>	<u>5.532</u>	<u>(453.126)</u>
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	26	26
Prejuízo do exercício	-	(164.832)	(164.832)	(17.834)	(182.666)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>668.059</u>	<u>(1.291.549)</u>	<u>(623.490)</u>	<u>(12.276)</u>	<u>(635.766)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

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

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e contribuição social		(164.832)	(106.967)	(182.233)	(113.223)
Ajuste de itens sem desembolso de caixa para conciliação do resultado com o fluxo de caixa					
Provisão para perda em investimentos	10	49.708	27.753	3.837	2.423
Equivalência patrimonial	10	23.096	5.898	6.536	5.235
Depreciações e amortizações	22	3.191	4.824	3.191	4.824
Tributos diferidos (PIS e COFINS)		5.562	(113)	12.806	(1.163)
Variações monetárias e encargos, líquidos		76.011	52.726	106.882	90.758
Reversão (realização) de receita de permuta		-	-	(199)	(199)
Provisão (reversão) para créditos de liquidação duvidosa		774	(69)	2.179	(1.886)
Provisão para perda em estoques		(686)	1.409	16.054	(46)
Provisão (reversão) para perda na realização de ativos		(1.689)	(17.648)	(1.810)	(17.846)
Provisões/reversões, líquidas		8.866	17.498	23.590	6.233
Amortização de ajuste a valor justo		(156)	693	(156)	693
Ajuste a valor presente		-	-	-	(86)
Perda na realização de ativo		702	3.760	702	3.911
Outros		(892)	-	355	-
		(345)	(10.236)	(8.266)	(20.372)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
Contas a receber de clientes		(313)	5.119	25.555	60.092
Estoques		(2.442)	(3.044)	19.679	10.162
Tributos a recuperar		486	2.061	531	1.855
Outros ativos		(2.186)	(1.500)	(6.271)	(1.899)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Fornecedores		2.059	(58)	2.054	(396)
Obrigações trabalhistas e encargos sociais		(80)	(565)	886	(784)
Tributos a recolher		(5.793)	2.059	(13.897)	2.205
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(927)	(2.674)
Obrigações por compra de imóveis		(1.035)	(127)	(3.820)	(127)
Adiantamento de clientes		-	3.195	196	3.209
Outros passivos		2.096	(953)	4.820	(11.208)
Juros pagos		(1.806)	(2.570)	(5.366)	(8.653)
Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		(9.359)	(6.619)	15.174	31.410
Fluxo de caixa das atividades de investimentos					
Aplicações financeiras		(957)	(3.034)	(957)	(3.034)
Resgate de aplicações financeiras		1.923	7.614	1.923	7.614
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	(2.492)	256	(1.984)
Aumento de capital		-	1.000	-	1.000
Empréstimos concedidos a empresas ligadas		(12.852)	(40.751)	(27.824)	(17.677)
Empréstimos pagos por empresas ligadas		7.532	38.683	21.021	19.966
Fluxo de caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		(4.354)	1.020	(5.581)	5.885
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos					
Empréstimos recebidos de empresas ligadas		32.793	48.480	34.297	2.635
Empréstimos pagos a terceiros		(1.703)	(12.741)	(25.260)	(57.229)
Empréstimos pagos a empresas ligadas		(18.143)	(30.590)	(24.987)	(4.087)
Fluxo de caixa líquido (aplicados nas) gerado pelas atividades de financiamento		12.947	5.149	(15.950)	(58.681)
Redução do caixa e equivalentes de caixa		(766)	(450)	(6.357)	(21.386)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	964	1.414	9.399	30.785
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	198	964	3.042	9.399
Redução do caixa e equivalentes de caixa		(766)	(450)	(6.357)	(21.386)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(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”).

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 Investments 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 suspensa 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 promoveu 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 valor 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.

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	220.551
Créditos financeiros - Grupo 3	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	<u>324.875</u>

Até a data-base destas demonstrações contábeis, a Companhia já efetuou pagamentos no montante total de R\$ 3.099 aos credores fornecedores e R\$ 31.171 aos credores financeiros da OASE e OASI.

### 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 2018.

## 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 2018, a Companhia possui capital circulante negativo de R\$ 252.124 e R\$ 370.784 (Controladora e Consolidado) e passivo a descoberto de R\$ 623.490 e R\$ 635.766 (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 e frustração financeira decorrente do inadimplemento da FUNCEF conforme descrito abaixo.

#### 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 direta 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 com pedido de produção 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 reiteraram o pedido produção de provas. O Tribunal Arbitral deferiu a realização de prova pericial de engenharia e contábil. Em 11 de outubro de 2018 o perito nomeado pelo Tribunal apresentou o Laudo Pericial. Designada nova audiência pelo Tribunal Arbitral.

#### 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			
	31/12/2018		31/12/2017	
	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%

	Participação no capital social			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
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%
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 2018, a Companhia possuía 44 empreendimentos imobiliários, dos quais 41 estão concluídos e 3 encontram-se com as obras paralisadas.

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 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidos pelo (“CPC”). As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

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 05 de setembro de 2019 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.

#### **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. Novas normas e interpretações

Em 1º de janeiro de 2018 entraram em vigor o CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros e o CPC 47 (IFRS 15) - Receitas de Contratos com Clientes, a saber:

#### a) CPC 48 (IFRS 9) Instrumentos Financeiros:

O CPC 48 (IFRS 9) substituiu as orientações existentes na CPC 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O CPC 48 (IFRS 9) incluiu novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A nova norma manteve as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros do CPC 38 (IAS 39).

#### Ativos financeiros

##### Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros em: i) custo amortizado e ii) valor justo por meio do resultado. Essas classificações são baseadas no modelo de negócio adotado para gestão de ativos e nas características dos fluxos de caixa contratuais.

##### i) Custo amortizado

São reconhecidos a custo amortizado os ativos financeiros mantidos em modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais. Esses fluxos são recebidos em datas específicas e constituem exclusivamente pagamento de principal e juros. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Contas a receber.

##### ii) Valor justo por meio do Resultado

São reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado os ativos que não se enquadram nos modelos de negócios para quais seria possível a classificação ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. São exemplos de ativos classificados nesta categoria: Equivalentes de caixa e Aplicações financeiras.

##### Mensuração inicial

No reconhecimento inicial, a Companhia mensura seus ativos e passivos financeiros ao valor justo, considerando os custos de transação atribuíveis à aquisição ou emissão do ativo financeiro ou passivo financeiro. Para o Contas a receber de clientes a mensuração inicial se dá pelo preço da transação.

##### Mensuração subsequente

Observando a classificação dos ativos a mensuração subsequente será:

##### i) Custo amortizado

Esses ativos são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetiva subtraindo-se o valor referente a perda de crédito esperada.

## ii) Valor justo por meio do resultado

Os ativos classificados dentro desse modelo de negócio são contabilizados por meio do reconhecimento do ganho e perda no resultado do exercício.

### Redução ao valor recuperável

A Companhia reconhece para seus ativos classificados ao custo amortizado uma provisão referente a perda de crédito esperada. Essa avaliação é realizada prospectivamente e está baseada em dados históricos e modelos construídos para esse fim. Além disso, mensalmente são avaliadas as variações do risco de crédito dos ativos financeiros e essa avaliação está intimamente relacionada ao risco de default que a Companhia está sujeita e o montante que será utilizado como base para reconhecimento das perdas, ou seja, caso não haja aumento significativo do risco de crédito, deverá ser reconhecida a perda de crédito para o saldo, em aberto, para os próximos 12 meses e caso for identificado que houve aumento significativo do risco de crédito a perda é reconhecida tomando por base o montante total, em aberto, para o período total da vida do instrumento financeiro.

## **Passivos financeiros**

### Classificação

Os passivos financeiros da Empresa são classificados como custo amortizado, representado por fornecedores, empréstimos e financiamentos.

### Reconhecimento inicial

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo da transação (no caso de empréstimos, financiamentos e fornecedores).

### Mensuração subsequente

Observando a classificação dos passivos a mensuração subsequente será:

#### i) Custo amortizado

Os passivos classificados como custo amortizado são contabilizados utilizando o método da taxa de juros efetivos, onde ganhos e perdas são reconhecidos no resultado no momento da baixa dos passivos e no reconhecimento da amortização.

O resumo da nova classificação dos ativos e passivos financeiros está conforme segue:

<b>Adequações-IFRS 9/CPC 48</b>		
<b>Ativo/passivo financeiro</b>	<b>Classificação anterior</b>	<b>Classificação atual</b>
Caixa e equivalente de caixa	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores e contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

A Administração da Companhia avaliou os impactos da adoção do CPC 48 (IFRS 9) em suas operações e não identificou impactos significativos.



## **b) CPC 47 (IFRS 15) Receita de Contrato com Cliente:**

A Companhia adotou o CPC 47 (IFRS 15) a partir de 1º de janeiro de 2018, essa nova orientação junto com as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 12 de dezembro de 2018, que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação para determinados tipos de operações decorrente dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. O CPC 47 introduziu uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida e por quanto a receita é mensurada, substituindo as normas vigentes para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas, CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção e as correspondentes interpretações.

De acordo com a nova norma, a receita deve ser mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo que apresenta cinco etapas:

- 1) identificação do contrato;
- 2) identificação das obrigações de desempenho;
- 3) determinação do preço da transação;
- 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- 5) reconhecimento da receita.

A Administração da Companhia analisou as suas operações com base no modelo acima e não identificou impactos significativos.

## **Novas normas, revisões e interpretações emitidas que ainda não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2018**

Apesar de o IASB encorajar a adoção antecipada de novas normas emitidas, tal prática não é permitida no Brasil pelo CPC, portanto a Companhia às aplicará apenas na data de sua adoção inicial.

## **a) CPC 06 - R2 (IFRS 16) Operações de arrendamento mercantil:**

Vigente a partir de 1º de janeiro de 2019, revoga o CPC 06 – R1 (IAS 17) e correspondentes interpretações, sendo seu principal impacto o reconhecimento de todos os arrendamentos no balanço patrimonial das Companhias, independentemente se operacional ou financeiro. Com isso, os arrendamentos operacionais, que antes eram divulgados apenas em nota explicativa como “Obrigações contratuais não registradas”, passam a ser registrados contabilmente.

Como resultado, passa a existir um modelo único de contabilização dos arrendamentos, formado pelo ativo de direito de uso e pelo passivo de arrendamento, que representa a obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

A administração da Companhia não estima efeito relevante quando da adoção inicial da referida norma.

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 SPE's, 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 contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, 12 de dezembro de 2018, que estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação para determinados tipos de operações decorrente dos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. 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.

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. 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) 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.

m) 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.

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

As receitas e os custos das vendas de imóveis obedecem aos procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

A transferência de controle na venda de unidades imobiliárias segue o entendimento da Administração da Empresa, alinhado àquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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.
- Os distratos das vendas contemplam as reversões das receitas e custos apropriados, devolução do valor recebido corrigido, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas. As unidades imobiliárias voltam para o estoque ao custo e são colocadas para venda ao valor de mercado.

o) 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”.

p) 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.

#### q) 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.

r) 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	114	756	984	4.272
Certificados de Depósito Bancário	84	208	2.058	5.127
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>964</b>	<b>3.042</b>	<b>9.399</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os Certificados de Depósito Bancário eram remunerados a taxas que variavam entre 85% a 102% 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa Econômica Federal (a)	288	1.212	288	1.212
<b>Total</b>	<b>288</b>	<b>1.212</b>	<b>288</b>	<b>1.212</b>

(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.

## 7. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Clientes por incorporação de imóveis				
Obras concluídas	3.023	4.618	37.383	57.716
Obras em construção	-	-	11.253	19.348
Partes relacionadas	20	39	17	36
Demais clientes	2.189	687	3.144	948
<b>Subtotal</b>	<b>5.232</b>	<b>5.344</b>	<b>51.797</b>	<b>78.046</b>
(-) Perda estimada para crédito de liquidação duvidosa	(774)	-	(2.760)	(605)
<b>Total</b>	<b>4.458</b>	<b>5.344</b>	<b>49.037</b>	<b>77.441</b>
Circulante	4.363	5.125	42.935	68.130
Não circulante	95	219	6.102	9.311



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.

Contas a receber por idade de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Títulos a vencer	2.440	1.471	12.821	16.749
Títulos vencidos até 30 dias	67	570	429	4.051
Títulos vencidos de 31 a 60 dias	33	39	1.011	1.076
Títulos vencidos de 61 a 90 dias	17	37	68	1.313
Títulos vencidos de 91 a 180 dias	43	36	45	19.965
Títulos vencidos de 181 a 360 dias	-	76	562	4.589
Títulos vencidos há mais de 360 dias	2.632	3.115	36.861	30.303
(-) Perda estimada para crédito de liquidação duvidosa	(774)	-	(2.760)	(605)
<b>Total</b>	<b>4.458</b>	<b>5.344</b>	<b>49.037</b>	<b>77.441</b>

Em 31 de dezembro de 2018, 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 composição da parcela não circulante, por ano de vencimento, é demonstrada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2019	-	143	-	2.685
2020	35	28	1.862	1.954
2021 em diante	60	48	4.240	4.672
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>219</b>	<b>6.102</b>	<b>9.311</b>

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, 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\$ 2.760 consolidado (R\$ 605 em 31 de dezembro de 2017).

## 8. Estoques

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis em construção	-	-	173.232	173.415
Imóveis concluídos	686	1.998	48.815	64.875
Terrenos em estoque	14.272	18.601	136.137	139.193
Materiais para aplicação	102	120	106	337
Adiantamentos a fornecedores	55	291	532	2.771
Gastos com pré-incorporação	5	5	47.623	50.911
Encargos financeiros capitalizados (i)	85	123	4.561	7.558
Provisão para perda de estoque (ii)	(5.930)	(6.616)	(68.454)	(52.400)
Outros estoques	-	48.711	-	48.711
<b>Total</b>	<b>9.275</b>	<b>63.233</b>	<b>342.552</b>	<b>435.371</b>
Circulante	175	54.133	221.863	314.681
Não circulante	9.100	9.100	120.689	120.690

- (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 2018, a Companhia e suas controladas mantêm registrada provisão para perda na realização de imóveis no montante de R\$ 62.282 e terrenos no montante de R\$ 6.172 (R\$ 38.226 e R\$ 14.174 em 31 de dezembro de 2017).

## 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Ativo não circulante</u>				
OAS S.A. – Em recuperação judicial (a)	29.489	27.063	29.489	27.063
Manhattan Square Emp. Imob. Residencial 01 SPE Ltda.	100	773	100	773
Manhattan Square Emp. Imob. Comercial 01 SPE Ltda.	594	1.167	594	1.167
Figueiredo Avila Engenharia Ltda.	42.848	42.848	42.848	42.848
Ondina Lodge Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	34	-	34	-
City Park Acupe Emp. Imobiliários SPE Ltda.	11.120	11.069	-	-
City Park Brotas Emp. Imobiliários SPE Ltda.	21.633	21.556	-	-
OAS 13	3.046	3.038	3.046	-
Outras	945	1.489	363	2.575
Provisão para perda de recebíveis (b)	(3.285)	(9.850)	(3.285)	(9.850)
<b>Total</b>	<b>106.524</b>	<b>99.153</b>	<b>73.189</b>	<b>64.576</b>
<u>Passivo circulante</u>				
RB Capital (c)	113.491	103.220	113.491	103.220
FII FGTS (d)	34.835	34.837	34.835	34.837
<b>Total</b>	<b>148.326</b>	<b>138.057</b>	<b>148.326</b>	<b>138.057</b>
<u>Passivo não circulante</u>				
OAS S.A. – Em recuperação judicial (e)	378.173	311.538	378.172	311.538
Imbuí I SPE Emp. Imobiliários Ltda.	-	3.758	-	3.758
Colina Ville Emp. Imobiliários Ltda.	395	-	-	-
OAS SPE 03 Emp. Imobiliários Ltda.	7.233	3.888	-	-
OAS SPE 04 Emp. Imobiliários Ltda.	725	802	-	-
OAS SPE 05 Emp. Imobiliários Ltda.	8.066	8.066	-	-
Patamares 01 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	7.633	7.668	-	-
Acupe Exclusive Emp. Imobiliários Ltda.	12.288	11.765	-	-
Guarapiranga 01 Emp. Imob. SPE Ltda.	10.798	10.524	-	-
Guarapiranga 02 Emp. Imob. SPE Ltda.	1.869	1.873	-	-
Ravello Emp. Imobiliários SPE Ltda.	9.745	9.685	-	-
City Park Acupe Emp. Imobiliários SPE Ltda.	1.143	1.152	-	-
OAS 10 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	2.455	2.214	-	-
OAS 14 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	196	96	-	-
OAS 17 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	2.908	2.908	-	-
OAS 29 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	1.458	650	-	-
OAS 31 Emp. Imobiliários Ltda.	4.909	4.918	300	-
OAS 34 Emp. Imobiliários Ltda.	3.657	3.657	-	-
OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial	-	30	-	-
Figueiredo Empreendimentos Imob. Ltda.	9.895	8.917	-	-
OAS 41 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	27.466	27.490	-	-
OAS 42 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	3.892	4.577	-	-
OAS 46 Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	5.410	5.416	-	-
OAS 53 Participações Ltda.	11.053	11.054	-	-
OAS 54 Emp. Imobiliários Ltda.	674	674	-	-
Outros	-	-	340	-
<b>Total</b>	<b>512.041</b>	<b>443.320</b>	<b>378.812</b>	<b>315.296</b>

- (a) Em 31 de dezembro de 2018, o saldo a receber da OAS S.A. – Em recuperação judicial é decorrente basicamente 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 2018, a Companhia mantém registrada uma provisão para perda de recebíveis de partes relacionadas no montante de R\$ 3.285 na controladora e no consolidado (R\$ 9.850 em 31 de dezembro de 2017), 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. Os pagamentos efetuados até 31 de dezembro de 2018 totalizam R\$ 6.225 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. A partir de 2015, a Companhia recebeu recursos da OAS S.A. – Em recuperação judicial no montante de R\$ 61.689 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.

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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Ativo circulante (a)</u>				
Albícia Emp.Imobiliários SPE Ltda.	18	1	18	1
Manhattan Sq Emp. Imob. Res 1 SPE Ltda.	-	9	-	9
OAS 15 Emp. Imobiliários SPE Ltda.	2	25	-	-
Cittá Itapua Emp. Imobiliários SPE Ltda.	-	2	-	2
Outras	-	1	-	-
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>18</b>	<b>12</b>
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Passivo (b)</u>				
CFA Engenharia e Participações Ltda.	348	439	348	439
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>439</b>	<b>348</b>	<b>439</b>
Circulante	21	138	21	138
Não circulante	327	301	327	301

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Receita de prestação de serviços (a)</u>				
Albícia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	464	5.771	464	5.771
OAS 15 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	747	895	-	-
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	31	47	-	-
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	9	26	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 SPE Ltda.	14	22	14	22
OAS 29 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	23	14	-	-
OAS 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	3	-	-
Outras	147	66	24	24
Total	1.435	6.844	502	5.817

- (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

A remuneração anual dos Administradores da Companhia foi fixada em até R\$ 4.244.

### 9.4 Avais e garantias

A Companhia e suas controladas possuem as seguintes garantias:

- a) Concedidas pela OASE a partes relacionadas

	Tipo de garantia	31/12/2018	31/12/2017
Sibipiruna Empreendimento Imobiliários Ltda.	Aval	64.936	52.531
Patamares 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	3.227	2.748
Ondina Lodge Empreendimentos SPE Ltda.	Aval	10.275	6.304
OAS 04 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Aval	9.575	14.558
OAS 05 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Aval	23.727	19.837
OAS 13 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	11.318	9.599
OAS 22 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	21.463	15.759
Albícia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	Aval	86.245	77.214
Total		230.766	198.550

### 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.

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
<u>Passivo</u>		
Saldos sujeitos ao Plano – OAS S.A. – Em recuperação judicial	378.173	311.538

## 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:

Investidas	Dados das investidas														
	Em 31/12/2018			Em 31/12/2017			Saldo em 31 de dezembro de 2017			Movimentação do período			Saldo em 31 de dezembro de 2018		
	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	Provisão para perda de investimentos	Investimentos / (Provisão para perda)	AFAC	Total do investimento
Città Ipitanga SPE Empr. Imobiliários Ltda.	50%	347	206	1	70	-	70	-	103	-	-	173	-	173	-
Imbuí I SPE Empr. Imob. Ltda.	50%	226	(505)	(11)	4.123	-	4.123	-	(252)	(3.758)	-	113	-	113	-
Città Itapuã Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	20	(556)	19	289	-	289	-	(278)	-	-	11	-	11	-
Manhattan Square Empr. Imob. Res. 01 SPE Ltda.	50%	(6.255)	(3.426)	(366)	(1.416)	-	-	(1.416)	-	(1.713)	-	(3.129)	-	-	(3.129)
Manhattan Square Empr. Imob. Com. 01 SPE Ltda.	50%	(6.264)	(4.249)	(347)	(1.007)	-	-	(1.007)	-	(2.124)	-	(3.131)	-	-	(3.131)
Karagounis Participações S.A.	20%	263.525	(30.541)	(4.531)	57.986	-	57.986	-	(6.109)	-	-	51.877	-	51.877	-
Outros investimentos	-	-	-	-	-	546	546	-	-	-	-	-	317	317	-
Total controle conjunto	-	-	-	(5.235)	60.045	546	63.014	(2.423)	(6.536)	(3.837)	(3.758)	45.914	317	52.491	(6.260)
OAS Imóveis S.A. – Em recuperação judicial	100%	(331)	(171)	(124)	(159)	-	-	(159)	-	(171)	-	(330)	-	-	(330)
City Park Acupe Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(16.101)	(4.047)	7.325	(12.053)	16	-	(12.037)	-	(4.047)	-	(16.100)	82	-	(16.018)
Acupe Exclusive Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	11.311	(202)	(881)	11.513	10	11.523	-	(203)	-	-	11.310	10	11.320	-
City Park Brotas Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(29.646)	(5.502)	9.968	(24.143)	20	-	(24.123)	-	(5.502)	-	(29.645)	112	-	(29.533)
Patamares 1 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	3.280	(1.147)	(839)	4.426	-	4.426	-	(1.147)	-	-	3.279	-	3.279	-
7 de Abril Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(1.240)	(766)	-	(569)	97	-	(472)	-	(766)	-	(1.335)	97	-	(1.238)
Marta Aguiar Residencial Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(340)	(197)	(12)	(465)	323	-	(142)	-	(197)	-	(662)	323	-	(339)
Colina Ville Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(1.420)	(646)	(123)	(773)	685	-	(88)	-	(646)	-	(1.419)	685	-	(734)
Ondina Lodge Empr. SPE Ltda.	55%	(2.525)	(2.331)	(2.286)	(834)	1.421	587	-	(771)	(1.560)	-	(3.165)	1.605	-	(1.560)
Figueiredo Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,77%	(941)	(3.230)	1.512	476	1.812	2.288	-	(2.288)	(934)	-	(2.746)	1.812	-	(934)
OAS SPE-03 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	5.952	(1.070)	204	7.025	22	7.047	-	(1.071)	-	-	5.954	4	5.958	-
OAS SPE-04 Empr. Imobiliários Ltda.	100%	(9.375)	(3.412)	-	(5.962)	239	-	(5.723)	-	(3.412)	-	(9.374)	240	-	(9.134)
OAS SPE-05 Empr. Imobiliários Ltda.	99%	(15.696)	(3.955)	-	(11.781)	3	-	(11.778)	-	(3.915)	-	(15.696)	3	-	(15.693)
OAS 06 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	(4.780)	(1.177)	1.342	(3.603)	-	-	(3.603)	-	(1.177)	-	(4.780)	-	-	(4.780)
Guarapiranga 01 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	10.344	(182)	(132)	9.851	675	10.526	-	(182)	-	-	9.669	675	10.344	-
OAS 08 Empr. Imob. SPE Ltda.	100%	1.831	(4)	(43)	1.754	82	1.836	-	(4)	-	-	1.750	82	1.832	-
OAS 09 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(2)	(1)	(1)	(4)	2	-	(2)	-	(1)	-	(5)	2	-	(3)
OAS 11 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	(15)	-	(1)	(14)	14	-	-	-	-	-	(14)	14	-	-
OAS 17 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	2.316	(2)	(5.820)	(3.498)	5.815	2.317	-	(2)	-	-	(3.500)	5.815	2.315	-
OAS 51 Participações Ltda.	100%	8.720	193	(971)	8.526	2.158	10.684	-	193	-	-	8.719	2.158	10.877	-
OAS 53 Participações Ltda.	100%	10.639	(4)	-	10.642	410	11.052	-	(4)	-	-	10.638	410	11.048	-
OAS 54 Participações Ltda.	100%	662	(1)	(1)	663	10	673	-	(1)	-	-	662	10	672	-
Sibipiruna Empr. Imobiliários Ltda.	70%	(56.925)	(18.232)	-	(27.085)	3.836	-	(23.249)	-	(12.762)	-	(39.847)	3.836	-	(36.011)
Ravello Incorporação SPE Ltda.	99,77%	9.724	49	(47)	9.652	-	9.652	-	49	-	-	9.701	-	9.701	-
OAS 13 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	(16.320)	(2.843)	-	(13.477)	-	-	(13.477)	-	(2.843)	-	(16.320)	-	-	(16.320)
OAS 14 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	287	(36)	(26)	162	-	162	-	(18)	-	-	144	-	144	-
OAS 15 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	(8.729)	(4.729)	(2.682)	(1.999)	104	-	(1.895)	-	(2.364)	-	(4.363)	-	-	(4.363)
OAS 18 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	(1.422)	(2)	(1)	(1.420)	1.420	-	-	(2)	-	-	(1.422)	1.420	-	(2)
OAS 21 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	70%	(754)	(12.521)	(5)	8.238	528	8.766	-	(8.765)	-	-	(527)	528	1	-
OAS 22 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	70%	(13.208)	(5.597)	(2.885)	(5.328)	5.244	-	(84)	-	(3.918)	-	(9.246)	5.218	-	(4.028)
OAS 26 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	59.521	(23)	(4)	59.545	420	59.965	-	(23)	-	-	59.522	420	59.942	-
OAS 27 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	(2.580)	(31)	(17)	(1.274)	2.567	1.293	-	(16)	-	-	(1.290)	2.567	1.277	-
OAS 29 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	50%	3.006	(55)	(130)	1.530	-	1.530	-	(27)	-	-	1.503	-	1.503	-
OAS 33 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	9.735	(502)	(345)	10.237	45	10.282	-	(502)	-	(9.781)	9.735	46	9.781	-
OAS 34 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	3.519	(715)	(740)	4.234	-	4.234	-	(715)	-	-	3.519	-	3.519	-
OAS 35 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	9.852	(449)	(1.776)	10.300	1.759	12.059	-	(449)	-	(11.618)	9.851	1.767	11.618	-
OAS 40 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	21.884	591	332	21.293	228	21.521	-	591	-	(22.150)	21.884	266	22.150	-
OAS 41 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	25.277	(44)	(379)	25.322	1.990	27.312	-	(44)	-	-	25.278	1.990	27.268	-
OAS 42 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	100%	4.210	(3)	(59)	4.212	347	4.559	-	(3)	-	-	4.209	347	4.556	-
OAS 46 Empr. Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	5.025	(8)	(78)	5.034	357	5.391	-	(8)	-	-	5.026	357	5.383	-
OAS 56 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	(30.418)	(385)	-	(21.026)	9.099	-	(11.927)	-	(1.640)	-	(22.666)	9.099	-	(13.567)
OAS 57 Empr. Imobiliários Ltda.	70%	(263)	-	-	(182)	179	-	(3)	-	(3)	-	(185)	180	-	(5)
ENBSPE Empr. Imobiliários Ltda.	100%	6.239	(18.756)	-	5.023	-	5.023	-	-	-	-	5.023	-	5.023	-
Group I Project SCP	50%	3.954	(2.278)	(898)	3.115	8.967	12.082	-	(1.139)	-	-	1.976	8.967	10.943	-
Outros investimentos	-	(1.018)	5.665	(40)	1.900	1.284	3.184	-	(11)	(11)	-	1.878	1.272	3.635	(485)
Provisões para perda em ativos (i)	-	-	-	-	(43.865)	-	(43.865)	-	-	-	-	(43.984)	-	(43.984)	-
Total	-	-	-	(5.898)	105.204	52.734	269.123	(111.185)	(23.096)	(49.708)	(3.758)	28.523	52.736	(242.596)	(161.337)

(i) Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia mantém um saldo de provisão para perda nos saldos de investimentos no montante de R\$ 43.984 (R\$ 43.865 em 31 de dezembro de 2017). O efeito no consolidado foi apresentado na rubrica de Provisões (nota explicativa nº 20).

## 11. Empréstimos e financiamentos

	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Financiamento apoio à produção (a)	9,25% a 11,5% a.a. + TR	54.147	55.463	212.411	210.698
Capital de giro	Até 100% do CDI a.m. + 0,31% a 0,45% a.m. / 0,25% a.a. + TR	48.540	48.509	48.540	48.509
(-) Ajuste a valor justo	13% a.a.	(38.754)	(38.598)	(38.754)	(38.598)
Total		<u>63.933</u>	<u>65.374</u>	<u>222.197</u>	<u>220.609</u>
Circulante		10.221	7.091	168.485	162.326
Não circulante		53.712	58.283	53.712	58.283

- (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\$ 43.060 e penhorados os direitos creditórios, no valor total de R\$ 68.241.

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%. O saldo da nova dívida está segregado conforme plano de pagamento aprovado pelos credores no Plano de Recuperação Judicial. Por meio da adoção do Plano, a Companhia espera resolver o inadimplemento dos endividamentos.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldo em aberto de créditos sujeitos ao Plano	81.514	81.488	81.514	81.488
(-) Ajuste a valor justo	(38.754)	(38.598)	(38.754)	(38.598)
Subtotal	42.760	42.890	42.760	42.890
Demais créditos não sujeitos ao Plano	21.173	22.484	179.437	177.719
Total	<u>63.933</u>	<u>65.374</u>	<u>222.197</u>	<u>220.609</u>

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
2019	-	7.036	-	7.036
2020	7.036	7.006	7.036	7.006
2021 em diante	82.124	79.688	82.124	79.688
Subtotal	89.160	93.730	89.160	93.730
Ajuste a valor justo	(35.448)	(35.447)	(35.448)	(35.447)
	<u>53.712</u>	<u>58.283</u>	<u>53.712</u>	<u>58.283</u>

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

Com a aprovação do Plano, os créditos financeiros sujeitos à Recuperação Judicial foram renovados (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. Os contratos estão sujeitos ao Plano de Recuperação Judicial.

## 12. Debêntures

Emissão	Principal	Remuneração anual	Custo efetivo - taxa interna de retorno	Vencimento final	Controladora e consolidado	
					31/12/2018	31/12/2017
1ª emissão	300.000	10,5% a.a. + TR	11,0% a.a.	03/11/2016	71.381	65.830
3ª emissão	100.000	100% CDI + 8,98% a.a.	21,98% a.a.	11/04/2016	-	42.321
					<u>71.381</u>	<u>108.151</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 e Cabula no montante total de R\$ 22.068.

c) Carta fiança do BICBANCO no valor de R\$ 60.000.

Em 23 de janeiro de 2018, foi consolidada a propriedade do Imóvel Paralela em favor do debenturista. Esse evento faz parte do acordo para quitação da 1ª série da 3ª Emissão de Debêntures.

### 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	123	150	7.558	9.056
Encargos apropriados ao resultado no exercício	(38)	(27)	(2.997)	(1.498)
Saldo final	<u>85</u>	<u>123</u>	<u>4.561</u>	<u>7.558</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 2016	4.132	120.532
(+) Atualização monetária/encargos	16	45
(-) Pagamentos efetuados	(127)	(127)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	4.021	120.450
(+) Atualização monetária/encargos	151	550
(-) Pagamentos efetuados	(248)	(1.323)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>3.924</u>	<u>119.677</u>
Circulante	60	119.333
Não circulante	3.864	344

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.



## 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 2017	755	68.405
(+) Atualização monetária	33	2.279
(-) Baixas	(788)	(2.649)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	-	68.035

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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Diferença entre regimes				
Tributos diferidos (a)	-	5.671	-	13.882
Tributos diferidos (Presumido)	-	-	368	237
Tributos diferidos (RET)	-	-	650	318
PIS e COFINS diferidos	-	-	-	475
Total	-	5.671	1.018	14.912

(a) Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia reconheceu ativo diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa para quitação de débitos tributários, conforme nota explicativa nº 26.

### Tributos diferidos passivos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Diferença entre regimes				
Tributos diferidos (Presumido)	-	-	402	362
Tributos diferidos (RET)	11	39	1.577	1.293
PIS e COFINS diferidos	254	343	254	2.548
Total	265	382	2.233	4.203

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 (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 e Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social	103.429	95.068
	103.429	95.068

No exercício findo em de 31 de dezembro de 2018, a Companhia não reconheceu ativo diferido sobre prejuízos fiscais e base negativa, pois não tem expectativa de geração de lucro tributário na holding. Conforme mencionado acima, em 2017, a Companhia reconheceu ativo diferido que foi utilizado para quitação de débitos tributários, conforme nota explicativa nº 26.

## 17. Adiantamento de clientes

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 abaixo, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso de construção do imóvel.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Adiantamentos por permutas (a)	9	9	2.197	2.264
Outros adiantamentos	5.485	5.485	6.361	6.297
<b>Total</b>	<b>5.494</b>	<b>5.494</b>	<b>8.558</b>	<b>8.561</b>
Circulante	1.704	1.566	4.768	4.633
Não circulante	3.790	3.928	3.790	3.928

- (a) 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 2018 e de 2017 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 2018 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 12 de abril de 2019, indicaram uma taxa média (Top 5) efetiva da Selic em 6,50%, cenário provável para o término do ano de 2019. 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 31/12/2018 (a.a.)	Cenário Provável (12/2019)	Cenário I aumento de 25%	Cenário II aumento de 50%	Cenário III redução de 25%	Cenário IV redução de 50%
CDI	6,42%	6,50%	8,03%	9,63%	4,82%	3,21%
TR	0,00%	1,05%	1,32%	1,58%	0,79%	0,53%
<u>Despesas Financeiras</u>						
Empréstimos – CDI	21.174	21.191	21.514	21.854	20.835	20.495
Empréstimos - TR	152.895	154.506	154.909	155.312	154.103	153.700
Total	174.069	175.697	176.423	177.166	174.938	174.195
<u>Receitas Financeiras</u>						
Investimentos – CDI	85	85	87	88	84	83
Efeito no patrimônio considerando os cenários			(726)	(1.469)	760	1.502

## Consolidado

Riscos de taxas de juros	Taxa fechamento 31/12/2017 (a.a.)	Cenário Provável (12/2018)	Cenário I aumento de 25%	Cenário II aumento de 50%	Cenário III redução de 25%	Cenário IV redução de 50%
CDI	6,42%	6,50%	8,13%	9,75%	4,88%	3,25%
TR	0,00%	1,05%	1,32%	1,58%	0,79%	0,53%
<b>Despesas Financeiras</b>						
Empréstimos - CDI	122.196	7.943	9.928	11.914	5.957	3.971
Empréstimos - TR	210.137	2.215	2.769	3.322	1.661	1.107
Total	332.333	10.158	12.697	15.236	7.618	5.078
<b>Receitas Financeiras</b>						
Investimentos - CDI	1.311	1.312	1.333	1.355	1.291	1.270
Efeito no patrimônio considerando os cenários			(2.539)	(5.079)	2.539	5.079

## 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 2018 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 2018 existem operações com partes relacionadas no montante de R\$ 29.489 (ativo) e R\$ 133.868 (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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ativo</b>				
Caixa e equivalentes de caixa	198	964	3.042	9.399
Títulos e valores mobiliários	288	1.212	288	1.212
Contas a receber de clientes	4.458	5.344	49.037	77.441
Partes relacionadas	106.524	99.153	73.189	64.576
<b>Passivo</b>				
Fornecedores	9.363	7.304	21.848	19.972
Empréstimos	63.933	65.374	222.197	220.609
Debêntures	71.381	108.151	71.381	108.151
Obrigações por compra de imóveis	3.924	4.021	119.677	120.450
Transações com partes relacionadas	660.367	581.377	527.591	453.353

## 20. Provisões

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para garantias (a)	1.392	4.331	1.392	4.275
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e fiscais (b)	15.437	3.555	56.602	27.890
Provisão para distratos de unidades imobiliárias	-	79	4.520	7.596
Provisão para perda em investimentos (Nota 10)	-	-	43.984	43.865
Provisão para pagamento de credores financeiros (c)	19.898	19.128	19.897	19.128
Outras provisões	-	1.710	1.962	1.710
Total	<u>36.727</u>	<u>28.803</u>	<u>128.737</u>	<u>104.464</u>
Circulante	13.486	15.971	19.967	23.433
Não circulante	23.241	12.832	108.390	81.031

### (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\$ 15.437 (R\$ 3.555 em 31 de dezembro de 2017) controladora, R\$ 56.602 (R\$ 27.890 em 31 de dezembro de 2017) 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 2018, 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\$ 59.395 (R\$ 82.838 em 31 de dezembro de 2017), 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) Outras provisões

Em 2018, a Companhia constituiu provisão no montante de R\$ 19.898 para pagamento a credores financeiros retardatários. Os pagamentos dependerão de habilitação de crédito e após aprovação serão reestruturados nos termos do Plano.

Durante o exercício ocorreram as seguintes movimentações nestas obrigações:

	Controladora	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016	11.874	98.801
(+) Constituição de provisão	20.487	32.504
(-) Reversão	(2.988)	(26.271)
(-) Baixa	(570)	(570)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	28.803	104.464
(+) Constituição de provisão	13.139	31.797
(-) Reversão	(5.215)	(7.904)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>36.727</u>	<u>128.357</u>

## 21. Resultado bruto

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	2.563	2.449	40.425	40.865
Venda de outros imóveis e terrenos	6.100	-	6.100	150
Serviços prestados (i)	1.434	3.649	572	2.730
Ajuste a valor presente	-	-	-	(19)
	<u>10.097</u>	<u>6.098</u>	<u>47.097</u>	<u>43.726</u>
Deduções da receita				
Devoluções e cancelamentos	(1.747)	(1.616)	(17.939)	(28.194)
Impostos incidentes sobre as vendas	(441)	(776)	(640)	(1.170)
	<u>(2.188)</u>	<u>(2.392)</u>	<u>(18.579)</u>	<u>(29.364)</u>
Receita líquida	<u>7.909</u>	<u>3.706</u>	<u>28.518</u>	<u>14.362</u>
Custo das vendas e dos serviços prestados				
Custos de incorporação imobiliária	(48)	(122)	(42.899)	(44.316)
(-) Custos de incorp. imobiliária distratados	(16)	(27)	15.138	22.427
Custos de imóveis vendidos	(4.330)	-	(4.330)	(150)
Provisão para garantia	(7)	(7)	(7)	(7)
(-) Provisão para garantia distratado	7	3	7	2
	<u>(4.394)</u>	<u>(153)</u>	<u>(32.091)</u>	<u>(22.044)</u>
Resultado bruto	<u>3.515</u>	<u>3.553</u>	<u>(3.573)</u>	<u>(7.682)</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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Pessoal	(8.366)	(17.048)	(11.634)	(18.236)
Utilidades e serviços	(1.034)	(1.230)	(1.116)	(1.300)
Despesas gerais	(729)	(1.260)	(3.694)	(8.627)
Serviços de terceiros	(1.916)	(3.070)	(4.185)	(6.803)
Viagens e representações	(130)	(242)	(149)	(245)
Depreciação e amortização	(3.191)	(4.824)	(3.191)	(4.824)
Outros	(303)	(351)	(1.091)	(582)
<b>Total</b>	<b>(15.669)</b>	<b>(28.025)</b>	<b>(25.060)</b>	<b>(40.617)</b>

## 23. Comerciais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Despesas com vendas	(14)	(182)	(1.843)	(4.514)
Estandes de vendas	-	-	(1)	(16)
Propaganda e publicidade	(13)	(105)	(266)	(685)
Perda estimada para crédito de liquidação duvidosa	(814)	(15)	(3.333)	(1.222)
<b>Total</b>	<b>(841)</b>	<b>(302)</b>	<b>(5.443)</b>	<b>(6.437)</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Provisão para perda em investimentos	(1.046)	(199)	(1.046)	(199)
Provisão / reversão para perda em estoques	686	(1.409)	(16.054)	46
Provisão / reversão para contingências	(11.882)	241	(28.712)	653
Provisão/ reversão para distratos de unidades imobiliárias	79	319	3.076	2.211
Provisão de gastos com assistência técnica	2.046	1.128	2.046	1.128
Perda na realização de ativos	(702)	(3.760)	(702)	(3.760)
Receita com multas contratuais sobre distratos	882	38	1.364	1.059
Reversão de PECLD	40	84	1.154	3.108
Reversão de perda na realização de ativos (Nota 9)	6.564	26.940	6.564	26.940
Outras	693	(18.000)	1.473	5.645
	<b>(2.640)</b>	<b>5.382</b>	<b>(30.837)</b>	<b>36.831</b>

## 25. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Receitas financeiras</u>				
Juros sobre mútuos	240	363	92	240
Rendimentos de aplicações financeiras	60	384	346	2.099
Ajuste a valor presente	-	-	-	105
Descontos obtidos	4	1.789	4	4.217
Encargos moratórios recebidos	11	16	1.066	533
Juros remuneratórios	(209)	81	879	1.281
Outros	340	218	354	266
<b>Subtotal</b>	<b>446</b>	<b>2.851</b>	<b>2.741</b>	<b>8.741</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Despesas financeiras</u>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(7.774)	4.038	(38.043)	(30.060)
Encargos sobre contratos de mútuo	(57.737)	(48.497)	(57.737)	(48.497)
Amortização de ajuste a valor justo	156	(693)	156	(693)
Descontos concedidos	-	(252)	(1.378)	(1.004)
Despesas bancárias	(52)	(81)	(223)	(394)
Variação monetária passiva	(10.751)	(8.754)	(11.482)	(9.505)
Encargos moratórios pagos	(675)	(2.490)	(975)	(6.203)
Outros	(6)	(46)	(6)	(45)
Subtotal	(76.839)	(56.775)	(109.688)	(96.401)
Total	(76.393)	(53.924)	(106.947)	(87.660)

## 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(164.832)	(106.967)	(182.233)	(113.223)
Aliquota combinada do imposto de renda e contribuição social	34%	34%	34%	34%
	56.043	36.368	61.959	38.495
Adições:				
Despesas não dedutíveis	(19.885)	(18.135)	(19.885)	(18.135)
Equivalência patrimonial	(24.753)	(11.441)	3.527	(2.604)
Provisões	(4.437)	(7.713)	(4.437)	(7.713)
Efeito dos impostos diferidos não constituídos sobre prejuízo fiscal e base negativa	(9.059)	(9.390)	(43.255)	(20.354)
Efeito da tributação das investidas optantes pelo lucro presumido / RET	(1.278)	126	(1.711)	(6.428)
Créditos constituídos (PERT)	-	13.882	-	13.882
Exclusões:				
Reversão de provisões	3.369	10.419	3.369	10.419
Ajuste a valor justo	-	(236)	-	(236)
Imposto de renda e contribuição social	-	13.880	(433)	7.326
Correntes	(8)	(60)	(1.315)	(7.604)
Diferidos	8	13.940	882	14.930
Total	-	13.880	(433)	7.326

### Lei nº 13.496, de 24 de outubro de 2017

O Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”) permitiu que os contribuintes com parcelamentos de débitos de natureza tributária, vencidos até 30 de abril de 2017, perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil ou a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, mediante requerimento, liquidassem ou renegociassem suas dívidas.

O PERT possibilitou a utilização de créditos de prejuízos fiscais e de base de cálculo negativa da CSLL apurados até 31 de dezembro de 2015 e declarados até 29 de julho de 2016, próprios ou do responsável tributário ou corresponsável pelo débito, e de empresas controladora e controlada, de forma direta ou indireta.

A Companhia aderiu a modalidade do PERT que permitiu a redução do pagamento à vista e em espécie para 5% (cinco por cento) do valor da dívida consolidada, sem reduções, em cinco parcelas mensais e sucessivas, vencíveis de agosto a dezembro de 2017 e utilização de créditos de prejuízo fiscal e de base de cálculo negativa da CSLL para quitação de parcela única em janeiro de 2018 com redução de 90% de juros e 70% de multa.

A Companhia possuía prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL no valor de R\$ 249.919, apurados até 31 de dezembro de 2015 e declarados até 29 de julho de 2016, registrados na parte “b” do livro de apuração do lucro real.

Em 30 de novembro de 2017, foi constituído o crédito sobre o prejuízo fiscal e base negativa para quitação dos débitos da Companhia e algumas empresas controladas que aderiram ao PERT no valor de R\$ 13.882.

A Companhia aportou em algumas empresas controladas parte dos créditos de prejuízo fiscal no valor de R\$ 6.037 e parte dos créditos de base negativa da CSLL, no valor de R\$ 2.173, totalizando R\$ 8.211.

Os créditos foram utilizados pela Companhia e algumas empresas controladas para quitação da última parcela do PERT com vencimento em 31 de janeiro de 2018.

## 27. Seguros (Não Auditado)

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não existiam obras em andamento com coberturas de seguros.

## 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 2018 e de 2017, a Companhia e suas controladas apresentavam as seguintes composições dos empreendimentos:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Receitas no período (a)	40.425	40.865
Custos no período (b)	(42.906)	(44.323)
Lucros reconhecidos no período	(2.481)	(3.458)
Custos incorridos acumulados (c)	2.135.127	2.130.180
Receita acumulada	2.120.756	2.098.270
Custo acumulado	(2.000.059)	(1.972.298)
Lucros acumulados	120.697	125.972
Adiantamentos recebidos	3.064	3.066

- A receita no período representa os ganhos reconhecidos com a venda de unidades imobiliárias concluídas e não contempla os efeitos do ajuste a valor presente.
- O custo do período representa os gastos reconhecidos no período decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas e não contempla os efeitos de distratos e ajuste a valor presente.
- 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 2018 e de 2017:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<u>Transações que não afetam caixa:</u>				
Imposto de renda sobre aplicações financeiras	(8)	(103)	(8)	(103)
Contas a receber de clientes	(227)	-	(2.617)	(4.944)
Partes relacionadas	(3.758)	16.142	(3.758)	(12.353)
Adições (baixas) de Investimento	(3.758)	(36.566)	(3.758)	(12.353)
Obrigações por compra de incorporações em	-	-	-	(102)
Imposto de renda e contribuição social	8	60	1.315	7.604
Imposto diferido	(8)	(14.196)	(882)	(15.186)
Estoques	(56.384)	-	(56.384)	-

## 30. Investigações em andamento

A Companhia e algumas controladas foram investigadas pelo Ministério Público Estadual (“MPE”), 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 a absolvição sumária de todos os denunciados. O Ministério Público do Estado de São Paulo recorreu contra referida decisão, tendo o Tribunal de Justiça de São Paulo mantido a absolvição em relação a todos os executivos da OAS.

Nesse mesmo sentido, foi interposta apelação criminal em trâmite perante a 8ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, 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. A referida apelação teve seu julgamento no dia 24 de janeiro de 2018, momento em que foram ratificadas as decisões da primeira instância. Aguarda-se a eventual interposição de recursos pelas defesas.

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 disponibilizou documentos e prestou 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.