

**ALPHAVILLE URBANISMO S.A. - Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2017** (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir: (i) *Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado*: Um instrumento é classificado pelo valor justo através do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo, através do resultado se, a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são mensurados pelo valor justo e as alterações são contabilizadas no resultado do exercício - Nota 15. A Companhia não adota a prática contábil de Hedge Accounting. **2.2.3. Instrumentos financeiros:** (i) *Ativos financeiros*: Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e outras contas a receber, empréstimos e outros recebíveis e instrumentos financeiros derivativos. **Desreconhecimento (Baixa):** Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) A Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) A Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo. Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor. **2.2.3. Instrumentos financeiros:** (ii) *Passivos financeiros*: **Empréstimos e financiamentos**: Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. **Desreconhecimento (Baixa):** Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. **Instrumentos financeiros - apresentação líquida**: Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realisar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**: Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com liquidez imediata para os quais existem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate, junto ao emissor do instrumento. Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, apurados pelo critério "pro-rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia. As aplicações financeiras incluem os certificados de depósitos bancários e créditos restritos em virtude de montante bloqueados temporariamente devido à participação de parceiros (vide Nota 4.2), e são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado. **2.2.5. Contas a receber**: São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas predominantemente com base no Índice Geral de Preços de Mercado - "IGP-M". **2.2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI")**: A Companhia efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como redução do saldo de contas a receber. Quando a existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e em contrapartida é constituída uma conta no passivo. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial no "Ativo não circulante" ao seu valor estimado de realização (Nota 5.2). **2.2.7. Lotes a comercializar**: Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados. Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em desenvolvimento, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor não será recuperável. **2.2.8. Gastos com intermediação das vendas - Comissões**: Os gastos com corretagem, quando aplicáveis, são registrados no resultado na rubrica "Despesas com Vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia. **2.2.9. Provisão para garantia**: A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em lotes cobertos no período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a partir da entrega do lote. **2.2.10. Investimentos**: Os investimentos nas controladas são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas ultrapassar o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual no passivo a descoberto, uma vez que a mesma assume obrigações, efetua pagamentos em nome dessas sociedades e/ou efetua adiantamentos para futuro aumento de capital. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da controlada (Nota 7). **2.2.11. Imobilizado**: O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável. A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, como segue: (i) Veículos - cinco anos; (ii) Móveis, utensílios e instalações - dez anos; (iii) Computadores e licenças para utilização de software - cinco anos. O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados quando há modificações, em relação às informações do exercício social anterior ou em relação à situação atual de ativos. Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e respectivas mobílias são utilizados no prazo máximo de 1 ano considerado como despesa no lançamento do empreendimento. Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado. Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). **2.2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**: (i) **Imposto de renda e contribuição social correntes**: O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição. (ii) **Imposto de renda e contribuição social diferidos**: O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária. **2.2.13. Outros passivos circulantes e não circulantes**: São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. **2.2.14. Plano de opção de compra de ações**: Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia não oferece nenhum plano de remuneração baseado em ações ("stock options"). **2.2.15. Outros benefícios a empregados**: Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salá-

rios e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros, bônus e remuneração com base em ações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos. O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego. **2.2.16. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos**: Os elementos integrantes do ativo decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária. Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo. A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Nota 5). **2.2.17. Custos de empréstimos**: Os custos de empréstimos são relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação. Os encargos não apropriados ao resultado das controladas devem ser apresentados nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 7). **2.2.18. Provisões**: Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação de uma estimativa confiável do valor possa ser feita. (i) **Provisão para demandas judiciais**: A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. (ii) **Provisão para crédito de liquidação duvidosa**: A Companhia constitui provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos, para os clientes que tenham parcelas vencidas há mais de 360 dias do saldo de contas a receber conforme premissas definidas na política interna. Esses créditos possuem garantia real dos lotes vendidos, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes. **2.2.19. Impostos sobre vendas**: Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto: • quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e • quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas. • quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial. No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de créditos apurados com base em custos e despesas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem deduções em relação a custos. **2.2.20. Ações em tesouraria**: Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações em tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. **2.2.21. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes**: As obrigações na aquisição de lotes 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 ("pro rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente. **2.2.22. Demonstração do resultado abrangente**: Para atender às disposições societárias (CPC 26 (R1)), a Companhia apresentou a demonstração do resultado abrangente em suas demonstrações financeiras. A Companhia não possui outros resultados abrangentes além do resultado do exercício. **3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2017 e normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**: **3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2017**: A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2017, os quais não tiveram impacto significativo no resultado do período ou no patrimônio líquido da Companhia. **3.2 Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**: IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração prospectivas de "perdas esperadas de crédito" para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. (i) Classificação e mensuração de ativos financeiros: A IFRS 9 contém uma nova abordagem de classificação e mensuração de ativos financeiros que reflete o modelo de negócios em que os ativos são administrados e suas características de fluxo de caixa e contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. A norma elimina as categorias existentes na IAS 39 de mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda. Com base na sua avaliação, a Companhia concluiu que os novos requerimentos de classificação não terão um impacto significativo na contabilização de contas a receber, empréstimos, investimentos em títulos de dívida e investimentos em títulos patrimoniais que são mensurados a valor justo. (ii) Redução no valor recuperável (Impairment): Ativos Financeiros e Ativos Contratuais. A IFRS 9 substitui o modelo de "perdas incorridas" do CPC 38 (IAS 39) por um modelo prospectivo de "perdas de crédito esperadas". Isso exigirá um julgamento relevante sobre como as mudanças em fatores econômicos afetam as perdas esperadas de crédito, que serão determinadas com base em probabilidades ponderadas. O novo modelo de perdas esperadas se aplicará aos ativos financeiros mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, com exceção de investimentos em instrumentos patrimoniais e ativos contratuais. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as provisões para perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de crédito esperadas para 12 meses, ou seja, perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data base; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira, ou seja, perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro. Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47) a partir de 01 de janeiro de 2018, vide parágrafo sobre IFRS 15 abaixo, a Companhia não pode estimar os efeitos de sua adoção. IFRS15-Essa norma traz novos requisitos para a mensuração e o reconhecimento de receita em IFRS. AIFRS15 Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração. A Companhia com o intuito de manter-se uniforme ao mercado está acompanhando as discussões que ensejam uma consulta ao Comitê de Interpretação do IASB formulada pelo CPC. Dessa forma, com o objetivo de evitar prejuízos informacionais aos usuários das demonstrações financeiras, a Companhia aguardará a conclusão dessas discussões para que as divulgações requeridas sejam efetuadas. IFRS 16 - Operações de Arrendamento Mercantil: Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um "direito de uso de um ativo" para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos. Essa norma entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019. A Companhia entende que tal norma não possui impacto relevante nas Demonstrações Financeiras. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do período ou no patrimônio líquido divulga-

dos pela Companhia. As demais explicações referentes às revisões e emissões de pronunciamentos e interpretações não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 3 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017.

**4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e bancos	2.139	2.878	10.658	14.399
Operações compromissadas (a)	26.683	15.671	32.820	139.285
Caixa e equivalentes de caixa	28.822	18.549	43.478	153.684

(a) As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra do título por parte do banco, e de venda pelo cliente, com taxas definidas, com liquidez imediata, lastreados por títulos privados ou públicos dependendo da disponibilidade do banco e são registradas na CETIP. Em 31 de dezembro de 2017, as operações compromissadas incluem juros auferidos, em sua maioria, de 95,0% a 100,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (97,5% a 100,6% do CDI em 2016). Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

**4.2 Aplicações Financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Fundos de investimento (a)	1.050	3716	47.497	8.504
Certificados de depósitos bancários (b)	5.786	641	64.766	1.505
Créditos restritos (c)	826	699	5.633	7.444
Aplicações Financeiras	7.662	5.056	117.896	17.453

(a) Em 2017, as operações com Fundo (PP Portfólio) com liquidez diária, representam juros auferidos de 101,6% CDI no ano (102,93% em 2016). (b) Em 2017, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos, em sua maioria, variando de 97,0% a 100,0% (de 97,5% a 100,6% em 2016) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). (c) Valores referentes a contas corrente bloqueados temporariamente devido a participação do Parceiro, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 45 dias. Em 31 de dezembro de 2017, o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliados como detidos para negociação ao valor justo, contra o resultado do exercício.

**5. Contas a receber e outros créditos**

**5.1 Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Promitentes compradores de lotes	273.817	304.136	1.739.306	1.841.531
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(37.006)	(39.000)	(254.250)	(250.730)
(-) Provisão créditos de liquidação duvidosa	(30.898)	(11.250)	(174.417)	(49.959)
	205.913	253.886	1.310.639	1.540.842

Circulante

Não circulante

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Vencimento</b>				
<b>Vencidas:</b>				
Até 90 dias	6.728	9.952	38.026	41.026
De 91 até 180 dias	3.857	3.931	21.506	22.834
Acima de 180 dias (a)	23.547	14.777	111.607	66.815
	34.132	28.660	171.139	130.675

**A vencer:**

2017	-	52.763	-	360.556
2018	46.700	44.533	327.372	289.529
2019	45.397	35.328	274.612	227.449
2020	28.757	29.302	202.931	187.882
2021 em diante	118.831	113.550	763.252	645.440
<b>Total</b>	<b>239.685</b>	<b>275.476</b>	<b>1.568.167</b>	<b>1.710.856</b>
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(37.006)	(39.000)	(254.250)	(250.730)
(-) Provisão créditos de liquidação duvidosa	(30.898)	(11.250)	(174.417)	(49.959)
<b>Total Geral</b>	<b>205.913</b>	<b>253.886</b>	<b>1.310.639</b>	<b>1.540.842</b>

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido esta mencionado na (Nota 23). Os saldos de adiantamentos de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período estão apresentados na (Nota 10). O saldo de contas a receber, financiado pela Companhia, de forma geral, é atualizado pela variação do IGP-M e IPCA, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita de vendas de lotes". O valor líquido do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi uma receita de R\$1.994 (R\$1.182 em 2016) na controladora, e no consolidado, uma despesa de R\$539 (R\$54.899 em 2016). O saldo da provisão crédito de liquidação duvidosa e distratos é considerado suficiente pela Administração da Companhia para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber (Nota 2.2.18). As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.16. A taxa praticada pela Companhia e suas controladas foi uma média de 6,65% para o exercício de 2017 (6,60% em 2016), líquida do IGP-M. A Companhia e suas controladas celebraram em 14 de novembro de 2012 contrato de Cessão de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performer, originários da Companhia, suas controladas e controladas em conjunto. A carteira continua sendo mantida no saldo de contas a receber até a liquidação por parte do cliente. Em 01 de dezembro de 2016, a Companhia realizou a cessão de créditos imobiliários. Cada Crédito Imobiliário está representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário fracionária e/ou integral, conforme o caso ("CCI"), emitida pelas respectivas Cedentes. As CCI foram adquiridas pela Companhia securitizadora que emitiu Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI em três séries respectivamente, "CRI Seniores Taxa DI", "CRI Seniores IGP/M" e "CRI Subordinados"), objeto de distribuição pública com esforços restritos. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Cessão de Créditos". Parte dos créditos cedidos pela Companhia e suas controladas estão cobrigados. Em 22 de dezembro de 2016, a Companhia realizou a cessão de créditos imobiliários. Cada Crédito Imobiliário está representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário fracionária e/ou integral, conforme o caso ("CCI"), emitida pelas respectivas Cedentes. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Cessão de Créditos". A totalidade dos créditos cedidos pela Companhia e suas controladas estão cobrigados. Nos dias 18 de agosto, 27 de setembro, e 08 de novembro de 2017, a Companhia realizou a cessão de créditos imobiliários. Cada Crédito Imobiliário está representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário fracionária e/ou integral, conforme o caso ("CCI"), emitida pelas respectivas Cedentes. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Cessão de Créditos". A totalidade dos créditos cedidos pela Companhia e suas controladas estão cobrigados.

**Saldo das Operações em 31 Dezembro 2017**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Data da Operação</b>				
14/11/2012	9.419	15.669	12.567	20.029
01/12/2016	76	12.245	917	13.802
22/12/2016	4.580	7.443	27.178	45.690
18/08/2017	1.663	-	7.501	-
27/09/2017	-	-	14.577	-
08/11/2017	68	-	25.428	-
<b>Total Securitizadas</b>	<b>15.806</b>	<b>35.357</b>	<b>88.168</b>	<b>79.521</b>
<b>Circulante</b>	<b>11.276</b>	<b>19.984</b>	<b>38.074</b>	<b>35.025</b>
<b>Não circulante</b>	<b>4.530</b>	<b>15.373</b>	<b>50.094</b>	<b>44.496</b>
<b>5.2 Outros créditos</b>				
	2017	2016	2017	2016

Adiantamentos a parceiros nos empreendimentos

Despesas e juros apropriar

Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (a)

Depósito judicial (Nota 12)

Impostos a recuperar

Outros realizáveis

Circulante

Não circulante

(a) Sujeitas às variações monetárias (IGP-M) e perda por redução ao valor recuperado no montante de R\$7.800 em 2017.

**6. Lotes a comercializar**

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Terenos	92.775	90.862	162.066	151.248
Lotes em desenvolvimento	48.736	57.018	117.367	184.182
Lotes concluídos	62.221	97.020	301.475	359.890
Provisão para perda na realização de estoques	(21.051)	-	(22.278)	-
	182.681	244.900	558.300	695.320

Circulante

Não circulante

Conforme mencionado na Nota 8, o saldo de encargos financeiros consolidados capitalizados em 31 de dezembro de 2017 é de R\$32.244 (R\$42.693 em 2016).

**7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto:** As principais informações

Investimentos em controladas e controladas em conjunto	Participação - %	Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital			
--	------------------	----------------	--	------------------	--	--	--	--	--