

amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente quando aplicável.

3.12 Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos da transação incorridos e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado.

Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de resgate é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em andamento, utilizando o método da taxa de juros efetiva.

3.13 Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação. Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de a Companhia liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena. As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes do imposto, a qual reflete as avaliações atuais do mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação.

O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

3.14 Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas.

3.15 Reconhecimento das Receitas de Vendas

A receita operacional da venda de bens no curso normal das atividades é medida pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber. A receita operacional é reconhecida quando existe evidência convincente de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens foram transferidos para o comprador, de que for provável que os benefícios econômicos financeiros fluirão para a entidade, de que os custos associados e a possível devolução do bem, podem ser estimados de maneira confiável, de que não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e de que o valor da receita operacional possa ser mensurada de maneira confiável. Caso seja provável que descontos serão concedidos e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, então o desconto é reconhecido como uma redução da receita operacional conforme as vendas são reconhecidas.

3.16 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis

A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem divergir dessas estimativas.

As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações financeiras, são:

- Vida útil e valor residual dos ativos imobilizados e intangíveis;
- Impairment dos ativos imobilizados e intangíveis; e,
- Expectativa de realização dos créditos tributários.

NOTA 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2014	31/12/2013
Caixa	3.155.647	441.635
Banco Conta Movimento	445.487	156.750
Aplicações Financeiras	229.961	238.280
Total de Caixa e Equivalentes de Caixa	3.831.095	938.665

NOTA 5 – CONTAS A RECEBER DE CLIENTES E DEMAIS CONTAS A RECEBER

	31/12/2014	31/12/2013
Promitentes Comp. De Imóveis	8.346.977	10.219.543
Faturas a Receber	11.079.398	1.824.792
Clientes - Obras por Empreitada	305.781	1.353.576
Adiantamentos a Fornecedores	74.243	12.000
Contas a Receber de Clientes	19.806.399	13.409.911
Outras Antecipações	5.187.477	5.187.477
Parcela Circulante	27.524.520	18.597.388

NOTA 06 – ESTOQUES

	31/12/2014	31/12/2013
Terenos a Comercializar	238.437.833	225.335.430
Imóveis Usados Adq de Terceiros	9.021.182	9.995.182
Imóveis Concluídos	2.553.064	3.785.657
Imóveis em Construção	3.336.446	517.185
Loteamentos Concluídos	68.906	68.906
Outros	443.019	241.501
Total dos Estoques	253.860.450	239.943.861

NOTA 7 – IMPOSTOS A RECUPERAR

	31/12/2014	31/12/2013
IRPJ	1.934.267	1.117.870
CSLL	1.470.328	893.251
INSS	2.949.360	1.270.979
PIS/COFINS	231.968	8.793
Parcela Circulante	6.585.923	3.290.893
Total de Impostos a Recuperar	6.585.923	3.290.893

NOTA 8 – IMOBILIZADO

	Imóveis	Márquias e Equip de Obras	Veículos	Móveis e Utensílios	Sede Adm e Imobiliária	Equip de CPD	Softwares	Outros	Total
Em 31.12.2012									
Custo	2.100.949,72	3.199.802,90	12.499.231,91	271.722,78	11.927.735,44	330.128,57	22.805,06	50.120,24	30.402.496,62
Depreciação Acumulada	0,00	354.252,50	1.549.658,06	195.281,16	58.114,61	210.908,23	11.124,24	0,00	2.379.336,80
Valor Contábil Líquido	2.100.949,72	2.845.550,40	10.949.573,85	76.441,62	11.869.620,83	119.220,34	11.680,82	50.120,24	28.023.159,82
Saldo Inicial	2.100.949,72	2.845.550,40	10.949.573,85	76.441,62	11.869.620,83	119.220,34	11.680,82	50.120,24	28.023.159,82
Custo Adicionado	0,00	1.957.947,48	4.935.859,45	0,00	16.488.838,49	0,00	0,00	0,00	23.382.745,42
Adições	2.006.040,83	0,00	0,00	0,00	63.066,72	0,00	0,00	0,00	2.069.107,55
Baixas/Transferências	-4.106.980,55	0,00	0,00	0,00	-3.320.000,00	0,00	-22.805,06	0,00	-7.448.795,61
Depreciações	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.124,24	0,00	11.124,24
Saldo Final	0,00	4.803.497,88	15.885.435,30	76.441,62	25.101.826,04	119.220,34	0,00	50.120,24	46.036.341,42
Em 01.01.2013									
Custo	0,00	5.157.750,00	17.435.091,16	271.723,00	25.159.740,65	330.128,57	0,00	50.120,00	48.404.553,38
Depreciação Acumulada	0,00	354.252,50	1.549.658,06	195.281,16	58.114,61	210.908,23	0,00	0,00	2.368.212,56
Valor Contábil Líquido	0,00	4.803.497,50	15.885.435,10	76.441,84	25.101.826,04	119.220,34	0,00	50.120,00	46.036.340,82
Saldo Inicial	0,00	4.803.497,50	15.885.435,10	76.441,84	25.101.826,04	119.220,34	0,00	50.120,00	46.036.340,82
Adições	1.522.597,37	4.026.286,58	0,00	88.373,86	1.694,00	0,00	7.795,53	5.656.747,44	12.125.795,28
Baixas/Transferências	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciações	0,00	323.554,20	911.721,84	27.172,32	0,00	15.734,54	0,00	1.278.182,90	1.598.565,50
Depreciações - Ajuste	0,00	-98.554,20	-311.721,84	-23.148,06	0,00	3.192,42	0,00	4.778,03	-425.454,25
Saldo Final	0,00	6.164.921,30	19.588.908,14	115.868,39	25.200.000,00	101.987,38	0,00	53.137,50	50.840.359,61
Em 31.12.2013									
Custo	0,00	6.680.347,75	21.461.377,94	271.722,78	25.258.114,61	331.822,57	0,00	57.915,52	54.061.301,17
Depreciação Acumulada	0,00	579.252,50	2.149.658,06	199.304,62	58.114,61	229.835,19	0,00	4.778,03	3.220.941,25
Valor Contábil Líquido	0,00	6.101.095,25	19.311.721,84	72.417,96	25.200.000,00	101.987,38	0,00	53.137,49	50.840.359,92
Saldo Inicial	0,00	6.101.095,25	19.311.721,84	72.417,96	25.200.000,00	101.987,38	0,00	53.137,49	50.840.359,92
Adições	0,00	211.189,33	1.511.101,44	51.468,60	0,00	5.230,00	0,00	0,00	1.778.987,37
Baixas/Transferências	0,00	0,00	754.502,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	754.502,57
Depreciações	0,00	323.554,20	911.721,84	27.172,32	0,00	15.734,54	0,00	314.854,88	1.593.037,88
Depreciações - Ajuste	0,00	-178.180,92	-432.309,27	-19.274,15	0,00	732,25	0,00	4.383,84	-622.658,25
Saldo Final	0,00	6.164.921,30	19.588.908,14	115.868,39	25.200.000,00	101.987,38	0,00	53.137,49	50.840.359,92
Em 31.12.2014									
Custo	0,00	6.881.537,08	22.217.976,81	323.189,38	25.258.114,61	337.052,57	0,00	57.915,52	55.085.795,97
Depreciação Acumulada	0,00	726.615,78	2.629.058,67	207.202,99	58.114,61	246.302,08	0,00	324.016,75	4.191.320,88
Valor Contábil Líquido	0,00	6.164.921,30	19.588.908,14	115.986,39	25.200.000,00	101.750,49	0,00	53.899,77	50.894.475,09

A Companhia procedeu a revisão da Vida Útil Econômica do Ativo Imobilizado de acordo com a Lei 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, atendendo em especial o Pronunciamento Técnico CPC 27, o qual aborda o assunto do ativo imobilizado e sua vida útil, e a Interpretação Técnica ICPC 10.

Metodologia utilizada para determinar o novo cálculo da depreciação

A base adotada para determinar o novo cálculo da depreciação foi a política da Companhia que demonstra as novas vidas úteis e os percentuais de residual para cada item do ativo imobilizado das unidades avaliadas. Para cada família de itens a Companhia estabeleceu uma nova vida útil conforme as premissas, critérios e elementos de comparação citados abaixo.

- Política de renovação dos ativos;
- Inspeção "in loco" de todas as unidades avaliadas;
- Experiência da Companhia com ativos semelhantes;
- Experiência da Companhia com vendas de ativos semelhantes;
- Inventários físicos de todas as unidades avaliadas;
- Informações contábeis e controle patrimonial;
- Especificações técnicas;
- Conservação dos bens;
- Política de Manutenção – Visando salvaguardar os ativos;

Na determinação da política de estimativa de vida útil, os critérios utilizados pelos técnicos foram o estado de conservação dos bens, evolução tecnológica, a política de renovação dos ativos, e a experiência da Companhia com seus ativos.

NOTA 9 – INTANGÍVEL

	Marcas e Patente	Direitos de Uso	Total
Em 31.12.2012			
Custo	2.905,00	0,00	2.905,00
Amortização Acumulada	0,00	0,00	0,00
Valor Contábil Líquido	2.905,00	0,00	2.905,00
Saldo Inicial	2.905,00	0,00	2.905,00
Baixas/Transferências	0,00	22.805,06	22.805,06
Amortizações	0,00	0,00	0,00
Saldo Final	2.905,00	-22.805,06	25.710,06

	31/12/2013	31/12/2012
Custo	2.905,00	22.805,06
Amortização Acumulada	0,00	0,00
Valor Contábil Líquido	2.905,00	22.805,06

	31/12/2014	31/12/2013
Saldo Inicial	2.905,00	22.805,06
Adições	0,00	67.467,66
Amortizações	0,00	0,00
Saldo Final	2.905,00	90.272,72

	31/12/2014	31/12/2013
Custo	2.905,00	90.272,72
Amortização Acumulada	0,00	0,00
Valor Contábil Líquido	2.905,00	90.272,72

	31/12/2014	31/12/2013
Saldo Inicial	2.905,00	90.272,72
Adições	0,00	217.734,06
Amortizações	0,00	0,00
Saldo Final	2.905,00	308.006,78

	31/12/2014	31/12/2013
Custo	2.905,00	308.006,78
Amortização Acumulada	0,00	0,00
Valor Contábil Líquido	2.905,00	308.006,78

As marcas e patentes e direitos de uso, por serem classificados como intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas submetidos ao teste de recuperabilidade, de forma anual, não tendo sido identificadas perdas por "impairment".

NOTA 10 – RECUPERABILIDADE DOS ATIVOS (IMPAIRMENT)

Anualmente ou quando houver indicação que uma perda foi sofrida, a empresa realiza o teste de recuperabilidade dos saldos contábeis de ativos intangíveis, imobilizado e outros ativos não circulantes, para determinar se estes sofreram perdas por "impairment". Estes testes são realizados, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01 (R) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos. Em 31 de dezembro de 2013 a empresa realizou o teste de Recuperabilidade para os ativos intangíveis, imobilizado e outros ativos, não sendo identificadas perdas por "impairment".

NOTA 11 – FORNECEDORES E OUTRAS OBRIGAÇÕES

	31/12/2014	31/12/2013
Contas a Pagar a Fornecedores	4.594.232	5.731.070
Contas a Pagar a Fornecedores	4.594.232	5.731.070
Obrigações Sociais	447.772	581.948
Obrigações Tributárias	279.147	248.627
Outras Contas a Pagar	20.315.570	14.702.343
Parcela Circulante	25.636.721	21.263.988
Obrigações Tributárias Consolidadas	6.224.410	6.821.466
Outras Obrigações	23.545.504	4.400.501
Parcela Não Circulante	29.769.914	11.289.035

NOTA 12 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	31/12/2014	31/12/2013
Circulante		
Modalidade:		
Capital de Giro	47.394.443	32.674.220
Conta Garantia	8.949.885	4.531.145
Financiamento Construção	1.607.846	11.793.559
Financiamento Imobilizado	1.066.462	1.445.039
Outros	91.117	47.685
Total do Circulante		