

Demonstrações Financeiras

Pacaembu Construtora S.A.

31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
com Relatório do Auditor Independente

Relatório da Administração

A administração da Pacaembu Construtora S.A. tem como objetivo, apresentar as informações mais relevantes dos três últimos exercícios sociais através deste relatório.

Descrição do negócio

A Pacaembu Construtora S.A. atua no ramo de desenvolvimento urbano e construção residencial, atualmente voltados ao segmento econômico, dirigido ao público consumidor com de baixa renda.

Somos especializados no desenvolvimento e construção em grande escala de casas térreas, padronizadas e não geminadas, em empreendimentos horizontais e abertos, com infraestrutura completa. Desenvolvemos empreendimentos de qualidade, em bairros planejados, na sua maioria localizados em municípios do interior do estado de São Paulo.

Contexto operacional

Somos um dos mais relevantes players do mercado imobiliário brasileiro segundo diversas publicações especializadas, tais como a revista Isto É Dinheiro e a revista Exame, em seu ranking “As Melhores e Maiores” - Classificação Geral das Melhores Indústrias da Construção. Temos 26 anos de experiência no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais voltados ao segmento de padrão econômico, tendo atualmente 7.485 unidades com VGV⁽²⁾ de aproximadamente R\$ 829 milhões em construção. Ao longo desses anos, lançamos 130 empreendimentos localizados em mais de 40 cidades do estado de São Paulo, com a entrega de aproximadamente 55 mil unidades.

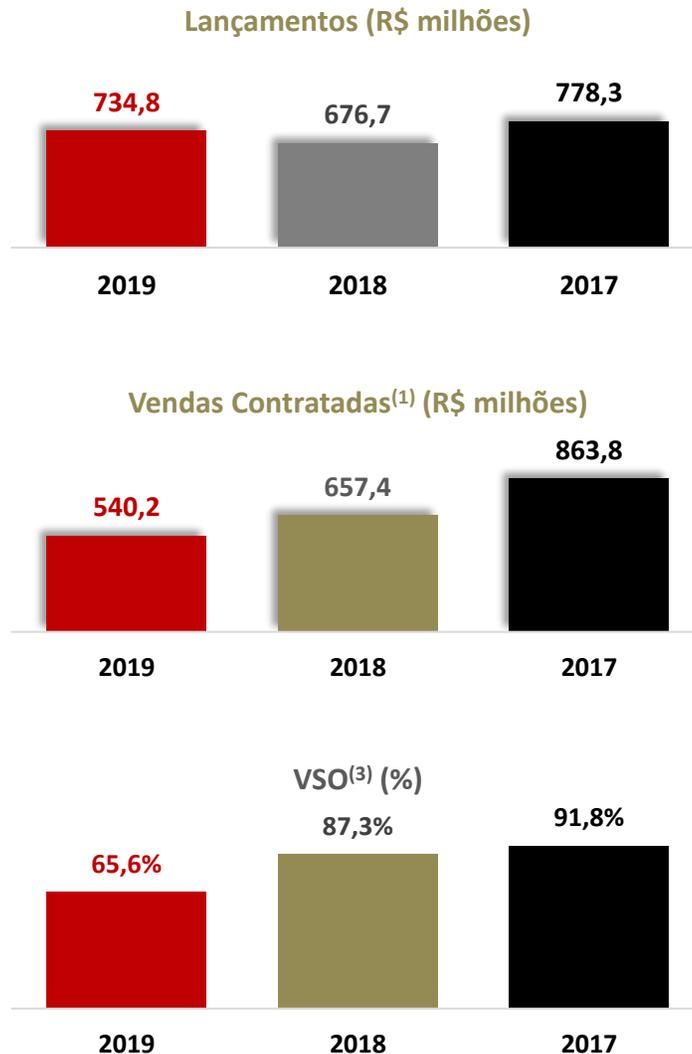
Concentramos nossos esforços no programa “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal, com foco nas faixas 1,5 e 2, pois enxergamos grande oportunidade de crescimento e baixo risco de inadimplência em razão da estrutura do programa e do modelo de concessão do crédito imobiliário. Entendemos, ainda, que oferecemos imóveis de qualidade, porém com um preço adequado ao nosso público-alvo, o que nos permite imprimir altas velocidades de vendas e rápido ciclo de construção, como por exemplo, as obras Vida Nova Votuporanga 3 e Vida Nova Lins 2 onde, do início da obra até o Habite-se levaram apenas 9 e 7 meses (respectivamente) para serem construídos.

Acreditamos no potencial do mercado de baixa renda. Segundo estudo desenvolvido pela ABRAINIC em parceria com a FGV, realizado em 2017, o déficit habitacional nacional total era de 7,7 milhões de unidades, sendo que 40,6% do déficit eram de imóveis para familiar com renda inferior a 1 salário mínimo, e 56,8% do déficit era para família com renda entre 1 a 5 salários mínimos, o que corresponde a correspondia a 4,3 milhões de famílias sem acesso a habitação.

Além do déficit habitacional, em um cenário base, o estudo estimou que até 2027 serão necessários 6,1 milhões de novas moradias para atender as famílias com renda entre 1 a 5 salários mínimos, o que corresponderia, a 600 mil novas residências por ano, sem contar o déficit existente.

Lançamentos e vendas ⁽¹⁾

Lançamos nos últimos três anos 21.465 unidades com VGV⁽²⁾ de R\$ 2.2 bilhões, e vendemos 20.728 unidades com VGV⁽²⁾ de R\$ 2.0 bilhões, fazendo com que a VSO⁽³⁾ média dos últimos três anos seja superior a 81%.



- (1) Não considera os dados de empreendimentos onde a Pacaembu S.A. reconhece o resultado por equivalência patrimonial.
- (2) O Valor Geral de Vendas (“VGV”) corresponde ao valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado, ou poderá diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que o número total de unidades efetivamente vendidas poderá ser inferior ao número de unidades lançadas e/ou

o valor da venda contratada de cada unidade poderá ser inferior ou superior ao preço médio de lançamento. O VGV é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou forma de cálculo padronizada e, portanto, a nossa definição de VGV pode não ser diretamente compatível com aquelas utilizadas por outras empresas. O VGV não deve, portanto, ser considerado uma estimativa ou projeção de receitas a serem apuradas em um determinado período, presente ou futuro.

- (3) A métrica de vendas sobre oferta (“VSO”) é calculada com base no percentual de unidades comercializadas em relação ao total de unidades disponíveis para venda.

Distratos

Em nosso modelo de negócios, a venda só é concretizada após a assinatura do contrato do nosso cliente junto à instituição financeira, o que garante a inexistência de distratos. Desta forma, 100% das vendas reportadas são, portanto, já contratadas e repassadas para a Caixa Econômica Federal.

Quadro resumo com os principais indicadores nos últimos 3 exercícios

No quadro abaixo, alguns indicadores financeiros que julgamos importantes de divulgação e que corroboram o favorável desempenho ao longo dos últimos anos.

Informações Financeiras (em R\$ mil, exceto %)	2019	2018	2017	Var.%	
				19/18	18/17
Receita operacional líquida	566.009	784.514	560.801	-27,9%	39,9%
Lucro Bruto	214.827	222.333	165.661	-3,4%	34,2%
% Margem Bruta	38,0%	28,3%	29,5%	9,6 p.p	-1,2 p.p
Lucro Líquido	111.579	110.485	95.772	1,0%	15,4%
% Margem Líquida	19,7%	14,1%	17,1%	5,6 p.p	-3,0 p.p
EBITDA ⁽¹⁾	123.475	134.661	88.720	-8,3%	51,8%
% Margem EBITDA ⁽²⁾	21,8%	17,2%	15,8%	4,7 p.p	1,3 p.p
Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito	193.830	268.788	213.045	-27,9%	26,2%
Caixa Líquido ⁽³⁾	184.214	248.691	212.829	-25,9%	16,9%
Patrimônio Líquido	274.646	198.016	211.893	38,7%	-6,5%
% Caixa Líquido / Patrimônio Líquido	68,2%	125,6%	100,4%	n.a.	n.a.
Distribuição de Lucros + JCP (Competência)	26.500	26.588	31.638	-0,3%	-16,0%
ROAE ⁽⁷⁾	47,2%	53,9%	53,2%	-12,4%	1,2%

- (1) O EBITDA é uma medição não contábil elaborada pela Companhia, em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada (“Instrução CVM 527”). O EBITDA consiste no lucro líquido acrescido do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e da contribuição social, e dos custos e despesas com depreciação e amortização. O EBITDA não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto ou como alternativa ao lucro líquido, como indicador de desempenho operacional, como substituto ao fluxo de caixa, como medida de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Consequentemente, as informações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2) e, por isto, algumas informações financeiras não são comparativas com aquelas apresentadas para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, as quais refletem os efeitos da adoção desta norma. Desta forma, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 o EBITDA e a Margem EBITDA foram impactados pela adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2).

- (2) A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita líquida de vendas.
- (3) O Caixa Líquido é representado pela soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e passivo de arrendamento (circulante e não circulante) deduzido do caixa e equivalentes de caixa e do caixa restrito. O Caixa Líquido não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standard Board (IASB)* e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular o Caixa Líquido de maneira diferente ao calculado pela Companhia.
- (4) Refere-se ao saldo de empréstimos e financiamentos e passivo de arrendamento (circulante).
- (5) Refere-se ao saldo de empréstimos e financiamentos e passivo de arrendamento (não circulante).
- (6) O ROE (*Return on Equity*) refere-se ao lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido da Companhia. O ROE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standard Board (IASB)* e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROE de maneira diferente da Companhia.
- (7) O ROAE (*Return on Average Equity*) refere-se ao lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards (IFRS)*, emitidas pelo *International Accounting Standard Board (IASB)* e não possui significado padrão. Outras empresas podem calcular o ROAE de maneira diferente da Companhia.

EBITDA E MARGEM EBITDA

(Em milhares de Reais)	2019	2018	2017
Lucro líquido	111.579	110.485	95.772
(+) Imposto de renda e contribuição social	20.608	33.697	2.501
(-) Resultado financeiro líquido	(11.721)	(10.041)	(10.083)
(+) Depreciação e amortização	3.009	520	530
EBITDA ⁽¹⁾	123.475	134.661	88.720
Receita operacional líquida	566.009	784.514	560.801
Margem EBITDA ⁽²⁾	21,82%	17,16%	15,82%

- (1) Em 1º de janeiro de 2019, entrou em vigor a nova norma que regula o tratamento contábil das Operações de Arrendamento Mercantil (IFRS 16/CPC 06 (R2) emitida pelo IASB e CPC, respectivamente. Para a implementação de tal norma, a Companhia adotou o método retrospectivo modificado. Conseqüentemente, as informações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não foram ajustadas para refletir a adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2) e, por isto, algumas informações financeiras não são comparativas com aquelas apresentadas para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, as quais refletem os efeitos da adoção desta norma. Desta forma, para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2019 o EBITDA e a Margem EBITDA foram impactados pela adoção do IFRS 16/CPC 06 (R2).
- (2) Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita líquida de vendas.

Retorno sobre o patrimônio líquido médio (ROAE)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro Líquido	111.579	110.485	95.772
Patrimônio Líquido Médio	236.331	204.955	179.869
Patrimônio Líquido 1	274.646	198.016	211.893
Patrimônio Líquido 2	198.016	211.893	147.845
ROAE	47,21%	53,91%	53,25%

O ROAE (Return on Average Equity) refere-se ao lucro líquido dividido pelo Patrimônio Líquido Médio da Companhia. O ROAE não é uma medida contábil reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB) e não possui significado padrão.

Receita operacional líquida

A receita líquida no exercício de 2019 totalizou R\$ 566,0 milhões, apresentando uma redução de 27,9% em comparação com o exercício de 2018, quando totalizou R\$ 784,5 milhões. A queda na receita operacional líquida ocorreu devido ao período de lançamentos de alguns empreendimentos da Companhia, que foram nos últimos meses do ano, garantindo um estoque de unidades e de receita para o ano subsequente.

Quando comparamos 2018 com o ano anterior ocorreu um aumento de 39,9%. O crescimento ocorreu devido ao aumento no volume de execução de obras.

Lucro bruto

Embora a receita operacional líquida do exercício de 2019 tenha apresentado uma redução de 27,9% em comparação com o exercício de 2018, o lucro bruto se manteve em valor próximo ao exercício anterior, passando de R\$ 222,3 milhões para R\$ 214,8 milhões, o que corresponde a uma redução de 3,4%. A Diretoria esclarece que a manutenção do nível do lucro bruto mesmo com a redução da receita operacional líquida ocorreu em razão de um evento extraordinário e não recorrente no exercício de 2019, qual seja, a venda de lotes comerciais, principalmente do empreendimento de Ribeirão Preto, em volume superior à média histórica da Companhia, enquanto que o volume de vendas de unidades habitacionais em 2019 foi inferior à média histórica da Companhia. Tendo em vista que a relação entre receita líquida obtida e custos dos serviços prestados é financeiramente mais vantajosa nos lotes comerciais do que nas unidades habitacionais, tal evento extraordinário não recorrente fez com que a margem bruta da Companhia passasse de 28,3% no exercício social de 2018 para 38,0% no exercício social de 2019, um aumento de aproximadamente 10 p.p.

Lucro líquido

O lucro líquido em 2019 foi 1% superior ao resultado obtido em 2018, refletido pela comercialização atípica de Lote Comerciais e na equivalência patrimonial proveniente da empresa Veronese Empreendimento Ltda., com o lançamento do empreendimento Capão Redondo em parceria com a Vibra Residencial.

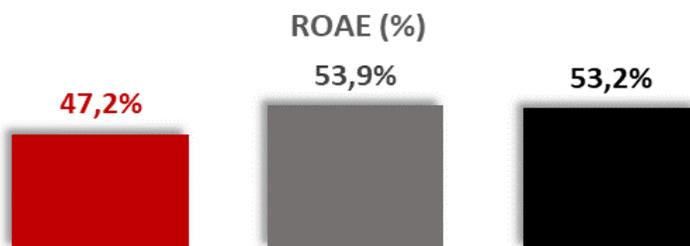
Em 2018, o lucro líquido cresceu 15% em relação a 2017, refletindo a evolução das receitas no período.

Distribuição de Lucros

Nos últimos dois exercícios distribuímos em dividendos e juros sobre o capital próprio ao redor de 24% do lucro líquido do período.

Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio (ROAE)

A Pacaembu tem demonstrado um excelente nível de rentabilidade, apresentando retornos sobre o Patrimônio Líquido (ROE) superior a 51% nos dois últimos exercícios.



Caixa Líquido

Nos últimos três exercícios sociais, as disponibilidades totais (representada pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito) da Companhia foram sempre superiores a seu endividamento bruto (representado pelo total de empréstimos e financiamentos e passivo de arrendamento), de modo que a Companhia manteve caixa líquido durante todo esse período.

Custo de incorporação imobiliária

Os investimentos da Companhia se concentram no desenvolvimento e construção de seus empreendimentos imobiliários no setor popular. Adicionalmente, em virtude do momento de mercado e das oportunidades que podem surgir, a Companhia se mantém atenta às possibilidades de investimentos ou desinvestimentos relevantes nos próximos anos. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia investiu cerca de R\$ 351,2 milhões no segmento popular habitacional e lotes, onde destacamos: (i) R\$ 74,2 milhões no empreendimento Vida Nova Fraternidade 2; (ii) R\$ 43,7 milhões no empreendimento Vida Nova Barretos 5; (iii) R\$ 40,0 milhões no empreendimento Vida Nova Pacaembu fase 2 Prudente; (iv) R\$ 35,3 milhões no empreendimento Vida Nova Itapetininga; (v) R\$ 22,9 milhões no empreendimento Vida Nova Olimpia 2; (vi) R\$ 22,0 milhões no empreendimento Vida Nova Ribeirão A; (vii) R\$ 19,3 milhões no Vida Nova Tatuí 2; (viii) R\$ 16,4 milhões no empreendimento Vida Nova Bauru e (ix) R\$ 15,1 milhões no empreendimento Vida Nova Votuporanga 4.

Colaboradores

Nosso quadro de colaboradores ao final de 2019 chegou a 484 funcionários. Temos um baixo um baixo nível de rotatividade, o que demonstra um elevado grau de satisfação de nossos funcionários.

Além disso a empresa possui a certificação “Great Place to Work” que pesquisa, identifica e reconhece organizações com bons ambientes de trabalho, aplicada em mais de 50 países em todo o mundo.

Sustentabilidade

Como reconhecimento do nosso esforço e cuidado, nos últimos anos temos mantido o Selo Verde, que consiste em um Certificado Ambiental, concedido pelo Jornal do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, que atesta a qualidade sustentável e as boas práticas desenvolvidas em prol do Meio Ambiente. Esse reconhecimento nos faz acreditar que estamos no caminho certo para a construção de uma sociedade mais sustentável.

Relacionamento com os auditores independentes

Em outubro de 2017, efetuamos a contratação da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. (EY), para atuarem como auditores independentes da Pacaembu. Em conformidade com a Instrução CVM 381/03 informamos que os auditores independentes da EY, não prestaram durante os exercícios de 2019, 2018 e 2017 outros serviços que não os relacionados com a auditoria externa. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificados como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Ernst & Young foi remunerada pelos seguintes serviços: (i) auditoria contábil das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019: R\$ 387.000,00; (ii) reemissão das demonstrações financeiras de referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2018: R\$ 370.000,00; e (iii) revisão dos documentos da oferta do Certificado de Recebíveis Imobiliários e emissão de carta conforto: R\$ 198.250,00.

Agradecimentos

Agradecemos aos nossos clientes e parceiros, que através do seu suporte e confiança nos tem permitido o desenvolvimento de uma empresa vibrante e comprometida com o crescimento disciplinado e sustentável e, antes de tudo, ético. Agradecemos especialmente ao nosso time de profissionais, dedicados e engajados, por compartilharem das nossas crenças e contribuirão decisivamente à concretização dos nossos desafiantes objetivos.

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balanços patrimoniais.....	9
Demonstrações do resultado	11
Demonstrações do resultado abrangente	12
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	13
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	14
Demonstrações do valor adicionado	15
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	16

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
Pacaembu Construtora S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Pacaembu Construtora S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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 financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 15 de abril de 2019 e 10 de abril de 2018, emitimos relatórios de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente, que ora estão sendo reapresentadas. Conforme descrito na Nota 2.3.21, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir adequadamente a correção de erros identificados, incluir as demonstrações do valor adicionado, aprimorar certas divulgações exigidas para entidades imobiliárias registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nossa opinião continua sendo emitida sem modificação, uma vez que essas demonstrações financeiras e seus valores correspondentes aos exercícios anteriores foram ajustados de forma retrospectiva.

Com relação ao exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (balanço de abertura em 01 de janeiro de 2017), preparadas originalmente antes dos ajustes descritos na nota 2.3.21, foi conduzido sob a responsabilidade de outro auditor independente que emitiu relatório de auditoria sem modificação, com data de 24 de março de 2017. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2019, examinamos também os ajustes descritos na nota explicativa 2.3.21 que foram efetuados para alterar os valores correspondentes relativos às demonstrações financeiras de 2016 (balanço de abertura em 01 de janeiro de 2017). Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício de 2016 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de asseguuração sobre as demonstrações financeiras de 2016 tomadas em conjunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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 financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas possuem no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, um montante de receita operacional líquida de R\$462.131 mil e R\$566.009 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme mencionado na Nota 19 a Companhia reconhece sua receita de incorporação imobiliária no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos, incluindo os relacionados aos terrenos, projetos e construção, em relação aos custos totais orçados do projeto. Como parte do processo de reconhecimento de receita, a administração revisa sua estimativa dos custos totais a incorrer para cada projeto periodicamente. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, não identificadas tempestivamente, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela Administração para reconhecimento da receita de incorporação imobiliária das unidades em construção; (b) Efetuamos comparação dos orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para os empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados; (c) o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para nos auxiliar na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizados na preparação das estimativas e no cálculo da atualização dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento e também, nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para nos auxiliar na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao total orçado; (d) inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para custos incorridos durante o exercício; (e) em bases amostrais, inspecionamos matrícula de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Como resultado destes procedimentos identificamos ajustes de auditoria indicando a necessidade de complemento da receita de incorporação imobiliária, sendo estes ajustes registrados pela administração apesar de sua imaterialidade sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de incorporação imobiliária, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Realização do saldo de estoques

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2019 saldos de estoques de R\$47.397 mil e R\$89.227 mil, na controladora e consolidado, respectivamente. Conforme descrito na Nota 5, os estoques (terrenos, imóveis em construção e custos com desenvolvimento de projetos) são demonstrados pelo seu custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido realizável. Quando o custo exceder o fluxo de caixa esperado através de suas vendas, ou o custo de um terreno ainda não explorado for superior ao seu valor realizável, uma provisão ao valor líquido realizável é reconhecida no exercício em que foi determinado que o valor contábil não seja realizável. O valor líquido realizável dos estoques é revisado pela administração anualmente, levando em consideração estudos de viabilidades de projetos já lançados ou planejados, cotações de mercado, proposta de partes não relacionadas para compra de terrenos, projeções internas de vendas futuras e custos a incorrer, dentre outras premissas. A relevância do saldo de estoques e a complexidade e julgamento envolvidos na determinação destas estimativas, levou-nos a identificar este assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para as análises de margem dos empreendimentos e do valor realizável dos estoques; (b) para o valor realizável suportado por estudos internos, inicialmente, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos engenheiros especialistas com a mesma abordagem de auditoria para fins do reconhecimento de receita; (c) para os terrenos, utilizamos o valor das cotações de mercado para ativos com características similares, afim de corroborarmos o valor realizável líquido; (d) confrontamos o estudo do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos estoques; e (e) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseado no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre a análise do valor realizável líquido dos estoques, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras 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 financeiras.

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 financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos 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 suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- 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 suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas 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 financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa 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 consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Fernando Próspero Neto
Contador CRC-1SP189791/O-0

Pacaembu Construtora S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2019, 2018, 2017 e 1º de janeiro de 2017

(Em milhares de reais)

	Notas	Controladora				Consolidado			
		31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	01/01/2017 reapresentado	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	01/01/2017 reapresentado
Ativo									
Circulante									
Caixa e equivalentes de caixa	3.1	141.064	195.494	175.581	132.069	188.025	214.674	176.570	137.805
Caixa restrito	3.2	3.914	53.933	36.377	11.459	5.805	54.114	36.475	12.681
Contas a receber	4	15.249	10.433	29.523	2.811	39.453	11.597	29.523	2.811
Estoques	5	40.635	25.018	23.238	28.374	82.465	37.333	27.441	35.391
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	11.611	13.140	8.555	3.360	12.896	13.140	8.555	3.360
Outros ativos	6	15.170	8.503	12.169	4.941	18.863	8.512	12.177	5.789
Tributos a recuperar	-	3.230	5.013	2.141	3.685	3.411	5.111	2.214	3.991
Partes relacionadas	7	-	7.500	4.130	27.506	-	7.500	4.130	27.506
Total do ativo circulante		230.873	319.034	291.714	214.205	350.918	351.981	297.085	229.334
Não circulante									
Contas a receber	4	-	12	-	-	31.510	1.758	-	-
Estoques	5	6.762	4.120	2.136	11.545	6.762	4.120	7.104	11.545
Depósitos judiciais	13	4.342	2.718	2.116	1.565	4.342	3.553	2.951	1.565
Impostos diferidos	-	-	-	8.584	-	-	-	8.584	-
Outros ativos	6	877	1.145	2.640	-	877	1.145	2.846	130
Adiantamentos para aquisição de terrenos	-	10.752	3.070	3.050	1.500	10.752	3.070	3.050	1.500
Investimentos	8	155.212	32.182	34.667	28.408	6.464	728	-	-
Imobilizado	9a	7.480	10.611	2.644	2.259	7.480	10.611	2.644	2.259
Total do ativo não circulante		185.425	53.858	55.837	45.277	68.187	24.985	27.179	16.999
Total do ativo		416.298	372.892	347.551	259.482	419.105	376.966	324.264	246.333

	Notas	Controladora				Consolidado			
		31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	01/01/2017 reapresentado	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	01/01/2017 reapresentado
Passivo									
Circulante									
Empréstimos e financiamentos	10	4.584	14.831	216	410	4.584	14.831	216	410
Fornecedores	11	27.142	36.460	33.850	27.642	32.075	36.993	34.076	27.642
Obrigações trabalhistas	12	10.290	12.574	12.501	10.769	10.339	12.577	12.501	10.769
Obrigações tributárias	13	7.181	8.438	7.859	2.316	8.456	11.937	9.137	2.526
Tributos correntes com recolhimento diferido	14	49	21	953	59	274	158	953	59
Adiantamentos de clientes	15	20.203	52.901	32.069	27.204	21.891	52.901	32.069	27.204
Provisão para garantia	16a	2.835	2.836	1.915	-	2.835	2.836	1.915	-
Juros sobre capital próprio	18b	10.478	556	556	6.485	10.478	556	556	6.485
Dividendos à pagar	18b	16.022	17.138	-	-	16.022	17.219	-	-
Arrendamento mercantil	9b	2.268	-	-	-	2.268	-	-	-
Outros passivos	-	2.260	1.400	2.000	5.209	3.661	1.400	2.000	5.209
Total do passivo circulante		103.312	147.155	91.919	80.094	112.883	151.408	93.423	80.304
Não circulante									
Empréstimos e financiamentos	10	1.835	5.266	-	216	1.835	5.266	-	216
Fornecedores	11	4.139	6.109	4.704	1.851	4.139	6.109	4.704	1.851
Tributos correntes com recolhimento diferido	14	651	373	98	47	4.111	436	98	48
Provisão para garantia	16a	8.390	8.344	5.931	7.793	8.511	8.344	5.931	7.793
Provisão para demandas judiciais	16b	9.234	7.278	8.043	6.852	9.343	7.387	8.215	7.019
Provisão para perda de investimentos	8	1.560	-	-	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	7	11.601	362	25.230	15.100	2.708	-	-	-
Arrendamento mercantil	9b	929	-	-	-	929	-	-	-
Outros passivos	-	1	-	-	-	-	-	-	1.257
Total do passivo não circulante		38.340	27.732	44.006	31.859	31.576	27.542	18.948	18.184
Patrimônio líquido									
Capital social	18a	128.895	72.500	39.543	39.408	128.895	72.500	39.543	39.408
Reserva estatutária	18	117.719	70.511	172.083	107.986	117.719	70.511	172.083	107.986
Lucros a disposição da assembleia	18	17.373	-	-	-	17.373	-	-	-
Reserva legal	18	11.176	5.597	-	-	11.176	5.597	-	-
Dividendos adicionais propostos		-	49.397	-	-	-	49.397	-	-
Gastos na emissão de ações		(517)	-	-	-	(517)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		-	-	-	135	-	-	-	135
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		274.646	198.005	211.626	147.529	274.646	198.005	211.626	147.529
Participações de não controladores		-	-	-	-	-	11	267	316
Total do patrimônio líquido		274.646	198.005	211.626	147.529	274.646	198.016	211.893	147.845
Total do passivo e patrimônio líquido		416.298	372.892	347.551	259.482	419.105	376.966	324.264	246.333

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Notas	Controladora			Consolidado			
	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	
Receita operacional líquida	19	462.131	752.866	556.201	566.009	784.514	560.801
Custos dos imóveis vendidos	20	(320.670)	(552.890)	(392.372)	(351.182)	(562.181)	(395.140)
Lucro bruto		141.461	199.976	163.829	214.827	222.333	165.661
Despesas e receitas							
Despesas gerais e administrativas	20	(60.650)	(52.978)	(52.190)	(60.953)	(53.008)	(52.269)
Despesas com vendas	20	(22.714)	(33.750)	(22.438)	(31.488)	(34.559)	(22.438)
Despesas tributárias	20	(1.076)	(1.433)	(1.506)	(1.100)	(1.479)	(1.523)
Outras receitas (despesas)	21	(7.901)	(31)	(2.202)	(3.558)	854	(1.241)
Resultado de equivalência patrimonial	8	70.453	21.552	2.604	2.738	-	-
		(21.888)	(66.640)	(75.732)	(94.361)	(88.192)	(77.471)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		119.573	133.336	88.097	120.466	134.141	88.190
Resultado financeiro							
Despesas financeiras	22	(2.150)	(2.636)	(2.573)	(2.850)	(2.642)	(2.580)
Receitas financeiras	22	11.050	12.513	12.511	14.571	12.683	12.663
		8.900	9.877	9.938	11.721	10.041	10.083
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		128.473	143.213	98.035	132.187	144.182	98.273
Imposto de renda e contribuição social – corrente	14	(16.398)	(24.121)	(10.884)	(20.112)	(25.113)	(11.085)
Imposto de renda e contribuição social – diferido	14	(496)	(8.584)	8.584	(496)	(8.584)	8.584
Lucro líquido do exercício		111.579	110.508	95.735	111.579	110.485	95.772
Lucro atribuível aos acionistas controladores		111.579	110.508	95.735	111.579	110.508	95.735
Lucro / (prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores		-	-	-	-	(23)	37
Quantidade poderada de ações	25	86.714.591	61.574.611	39.522.862			
Lucro líquido básico e diluído por ação – R\$	25	1,286738	1,794701	2,413084			

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado
Lucro líquido do exercício	111.579	110.508	95.735	111.579	110.485	95.772
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	111.579	110.508	95.735	111.579	110.485	95.772
Lucro atribuível aos acionistas controladores	111.579	110.508	95.735	111.579	110.508	95.735
Lucro / (prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	-	(23)	37

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

Notas	Reserva de lucros						Lucros acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
	Capital social subscrito	Reserva estatutária	Reserva legal	Dividendos adicionais propostos	Lucros a disposição da assembleia	Gasto na emissão de ações					
Saldos em 1º de janeiro de 2017 (reapresentado)	39.408	107.986	-	-	-	-	-	135	147.529	316	147.845
Aumento de capital social	18 135	-	-	-	-	-	-	(135)	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	95.735	-	95.735	37	95.772
Destinações:											
Distribuição de lucros	18 -	-	-	-	-	-	(21.033)	-	(21.033)	(221)	(21.254)
Juros sobre capital próprio	18 -	-	-	-	-	-	(10.605)	-	(10.605)	-	(10.605)
Constituição de reserva estatutária	-	64.097	-	-	-	-	(64.097)	-	-	-	-
Integralização de capital de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135	135
Saldos em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)	39.543	172.083	-	-	-	-	-	-	211.626	267	211.893
Aumento do capital social	18 32.957	-	-	-	-	-	-	-	32.957	-	32.957
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	110.508	-	110.508	(23)	110.485
Distribuição de lucros	18 -	(128.830)	-	-	-	-	-	-	(128.830)	(238)	(129.068)
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
Destinações:											
Constituição da reserva legal	18 -	-	5.597	-	-	-	(5.597)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios propostos	-	-	-	-	-	-	(17.139)	-	(17.139)	-	(17.139)
Juros sobre o capital próprio	18 -	(1.668)	-	-	-	-	(9.449)	-	(11.117)	-	(11.117)
Dividendos adicionais propostos	18 -	-	-	49.397	-	-	(49.397)	-	-	-	-
Constituição da reserva estatutária	18 -	28.926	-	-	-	-	(28.926)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2018 (reapresentado)	72.500	70.511	5.597	49.397	-	-	-	-	198.005	11	198.016
Aumento do capital social	18 56.395	-	-	(48.797)	-	-	-	-	7.598	-	7.598
Lucro líquido do exercício	18 -	-	-	-	-	-	111.579	-	111.579	-	111.579
Gasto na emissão de ações	-	-	-	-	-	(517)	-	-	(517)	-	(517)
Distribuição de lucros	18 -	(13.070)	-	(600)	-	-	-	-	(13.670)	-	(13.670)
Movimentação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
Destinações:											
Constituição da reserva legal	18 -	-	5.579	-	-	-	(5.579)	-	-	-	-
Juros sobre o capital próprio	18 -	(1.849)	-	-	-	-	(10.478)	-	(12.327)	-	(12.327)
Dividendos mínimos obrigatórios	18 -	-	-	-	-	-	(16.022)	-	(16.022)	-	(16.022)
Constituição da reserva estatutária	18 -	62.127	-	-	-	-	(62.127)	-	-	-	-
Lucros a disposição a assembleia	18 -	-	-	-	17.373	-	(17.373)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2019	128.895	117.719	11.176	-	17.373	(517)	-	-	274.646	-	274.646

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 (Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado	31/12/2019	31/12/2018 reapresentado	31/12/2017 reapresentado
Das atividades operacionais						
Lucro operacional antes do imposto de renda e contribuição social	128.473	143.213	98.035	132.187	144.182	98.273
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais						
Provisão para garantia	1.739	5.489	3.531	1.739	5.489	3.531
Depreciação e amortização	3.009	520	530	3.009	520	530
Provisão (reversão) para redução ao valor realizável de ativos	(749)	381	(84)	(749)	381	(84)
Provisão (reversão) para demandas judiciais	1.956	(765)	1.234	1.956	(828)	1.234
Apropriação de mais valia de estoques	3.351	815	961	3.351	815	961
Resultado de equivalência patrimonial	(70.453)	(21.552)	(2.604)	(2.738)	-	-
Baixa de imobilizado	391	(146)	-	391	(146)	-
Baixa de Investimento	963	-	310	-	-	-
Juros provisionados sobre empréstimos e financiamentos	1.071	777	194	1.071	777	194
Impostos diferidos	305	(657)	945	3.791	(457)	944
Ajuste a valor presente	122	-	-	122	-	-
Ajustes das disponibilidades consumidas ou utilizadas	70.178	128.075	103.052	144.130	150.733	105.583
Decréscimo/(acrécimo) em ativos:						
Caixa restrito	50.019	(17.556)	(24.918)	48.309	(17.639)	(23.794)
Contas a receber	(4.804)	19.078	(26.712)	(57.608)	16.168	(26.712)
Estoques	(18.259)	(3.764)	14.545	(51.125)	(32.863)	11.430
Outros ativos	(6.399)	5.161	(9.868)	(10.083)	5.366	(9.104)
Tributos a recuperar	1.783	(2.872)	1.544	1.700	(2.897)	1.777
Depósitos judiciais	(1.624)	(602)	(551)	(789)	(602)	(1.386)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	(6.153)	(4.605)	(6.745)	(7.438)	(4.605)	(6.745)
(Decréscimo)/acrécimo em passivos:						
Fornecedores	(11.288)	4.015	9.061	(6.888)	4.322	9.287
Obrigações trabalhistas	(2.284)	73	1.732	(2.238)	76	1.732
Obrigações tributárias	(2.932)	(3.238)	(3.182)	(8.951)	(20.232)	(2.315)
Adiantamento de clientes	(32.698)	20.832	4.865	(31.010)	20.832	4.865
Tributos correntes com recolhimento diferido	-	-	-	-	-	-
Outros passivos	861	(600)	(3.209)	2.261	(600)	(4.466)
Pagamento de provisão de garantia	(1.694)	(2.155)	(3.478)	(1.573)	(2.155)	(3.478)
Pagamento de provisão para demandas judiciais	-	-	(43)	-	-	(38)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(1.076)	(770)	(157)	(1.076)	(770)	(157)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(17.064)	(21.972)	(3.749)	(17.064)	(3.749)	(3.749)
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais	16.566	119.100	52.187	557	111.385	52.730
Fluxo de caixa das atividades de investimentos						
Aquisições de investimentos	(2.907)	(15.826)	-	(2.907)	-	-
Aquisição de bens do imobilizado	(1.430)	(867)	(831)	(1.430)	(867)	(831)
Aporte em controladas e coligadas	(10.479)	-	-	-	(22)	(24.839)
Adiantamento para futuro aumento de capital nas investidas	(70.124)	4.441	(29.765)	(264)	(706)	-
Recebimento de dividendos	28.180	9.387	-	173	-	-
Partes relacionadas	-	(3.370)	23.376	-	(3.370)	23.376
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(56.760)	(6.235)	(7.220)	(4.428)	(4.965)	(2.294)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos com terceiros						
Captação de empréstimos e financiamentos	1.829	19.993	-	1.829	19.993	-
Gastos com captação de empréstimos	(678)	-	-	(678)	-	-
Amortização de empréstimos e financiamentos	(14.824)	(7.974)	(447)	(14.824)	(7.974)	(447)
Gasto com emissão de ações	(517)	-	-	(517)	-	-
Pagamento de dividendos	(12.800)	(80.103)	(10.738)	(12.800)	(80.340)	(10.959)
Pagamento de juros sobre capital próprio	-	-	(400)	-	-	(400)
Partes relacionadas	15.239	(24.868)	10.130	6.708	-	-
Aporte de quotistas não controladores	-	-	-	(11)	5	135
Pagamento de arrendamento mercantil (juros e principal)	(2.485)	-	-	(2.485)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	(14.236)	(92.952)	(1.455)	(22.778)	(68.316)	(11.671)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(54.430)	19.913	43.512	(26.649)	38.104	38.765
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	195.494	175.581	132.069	214.674	176.570	137.805
No final do exercício	141.064	195.494	175.581	188.025	214.674	176.570
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(54.430)	19.913	43.512	(26.649)	38.104	38.765

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

Pacaembu Construtora S.A.

Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receitas						
Receita de incorporação imobiliária	480.715	776.998	569.397	588.528	809.934	574.214
Outras receitas	3	1.748	-	3	1.748	-
	480.718	778.746	569.397	588.531	811.682	574.214
Insumo adquirido de terceiros						
Custos dos imóveis vendidos	(320.670)	(552.890)	(392.372)	(351.182)	(562.181)	(395.140)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(59.319)	(89.487)	(58.228)	(72.001)	(91.550)	(58.534)
	(379.989)	(642.377)	(450.600)	(423.183)	(653.731)	(453.674)
Valor adicionado bruto	100.729	136.369	118.797	165.348	157.951	120.540
Retenções						
Depreciação e amortização	(6.360)	(1.335)	(1.491)	(3.009)	(520)	(530)
	(6.360)	(1.335)	(1.491)	(3.009)	(520)	(530)
Valor líquido produzido pela Companhia	94.369	135.034	117.306	162.339	157.431	120.010
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	70.453	21.552	2.604	2.738	-	-
Receitas financeiras	11.050	12.513	12.511	14.571	12.683	12.663
Valor total adicionado recebido em transferência	81.503	34.065	15.115	17.309	12.683	12.663
Valor adicionado total a distribuir	175.872	169.099	132.421	179.648	170.114	132.673
Distribuição do valor adicionado	175.872	169.099	132.421	179.648	170.114	132.673
Pessoal e encargos	45.645	32.813	24.222	45.650	32.813	24.222
Salários e encargos	41.421	29.033	24.075	41.426	29.033	24.075
Honorários da administração	4.224	3.780	147	4.224	3.780	147
	18.648	25.778	12.824	22.419	26.816	12.679
Impostos, taxas e contribuições	17.970	25.554	12.753	21.708	26.592	12.608
Remuneração de capitais de terceiros - Juros	678	224	71	711	224	71
Remuneração de capitais próprios	111.579	110.508	95.375	111.579	110.485	95.772
Lucro líquido do exercício	111.579	110.508	95.375	111.579	110.508	95.735
Lucro (Prejuízo) líquido atribuído aos não controladores	-	-	-	-	(23)	37

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

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

1. Contexto operacional

A Pacaembu Construtora S.A. (“Companhia”), com sede no município de Bauru/SP, e suas controladas e coligadas, tem como objetivo a exploração do ramo de construção civil, engenharia, compra e venda de imóveis, administração, assessoria e gerenciamento de obras e conjuntos habitacionais. Em 1º de maio de 2018, houve a alteração do tipo jurídico de sociedade empresária limitada para sociedade por ações, anteriormente denominada Pacaembu Empreendimentos e Construções Ltda.

A Companhia é uma incorporadora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte voltados para o programa Minha Casa Minha Vida e atuação primordial no interior do Estado de São Paulo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

As demonstrações financeiras individuais “Controladora” estão sendo divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas e apresentadas lado-a-lado em um único conjunto de demonstrações financeiras. A Companhia está apresentando neste conjunto de demonstrações financeiras, os dois últimos exercícios comparativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, para permitir ampla comparabilidade de suas informações financeiras conforme práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras. Desta forma, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das práticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, estão divulgadas na Nota Explicativa nº 2.3.2.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 19 de fevereiro de 2020, considerando os eventos subsequentes ocorridos até essa data, que tiveram efeito sobre estas demonstrações financeiras.

2.1.1. Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento CPC 47 – Receita de Contrato com Clientes (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.1. As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota Explicativa nº 8.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRSs aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil que estão sujeitas às normas da CVM, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRSs aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.1. Base de apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.2. Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas ("covenant") em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.1.3. Moeda Funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.4. Apresentação de informações por segmento e natureza

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação e venda de imóveis), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento. A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada, não havendo, assim, grau de dependência de clientes específicos a ser divulgado, entretanto, os repasses de vendas por instituição financeira para a Companhia conforme o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.2. Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras, sendo destacada a participação dos sócios não controladores.

i) Controladas

As demonstrações financeiras de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

ii) Controladas em conjunto

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis-- -Continuação

2.3. Principais práticas contábeis

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades

Os resultados são registrados pelo regime de competência. As receitas e custos são apresentados, de acordo com o objeto social específico de cada empresa.

i) *Venda de unidades (Incorporação imobiliária)*

A Companhia, suas controladas e investidas, adotaram o CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes (IFRS 15), a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhia abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

O Ofício circular afirma que a aplicação do CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato (unidade de conta); (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades--Continuação

i) Venda de unidades (Incorporação imobiliária)--Continuação

Nessa avaliação, o modelo de negócios da Companhia refere-se, substancialmente, à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal No 11.977 de 2009 sendo às vendas integralmente repassadas pela instituição financeira, nos empreendimentos em construção e nos concluídos. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade é transferida para a instituição financeira, não cabendo mais à incorporadora qualquer risco de recebimento e/ou controle do ativo. Portanto, nesse momento se dá o cumprimento da obrigação de *performance* para o empreendimento. Considerando esse fluxo financeiro o risco de crédito da incorporadora é minimizado ficando a instituição financeira com risco de até 80% das unidades vendidas. Nesse modelo de negócio o risco de distrato inexistente na incorporadora uma vez que, em caso de inadimplência pelo cliente, a instituição financeira poderá executar a alienação fiduciária e com a consequente consolidação da propriedade em seu nome poderá alienar o imóvel a terceiros.

Além disso, a Companhia realiza vendas diretas dos lotes comerciais das áreas remanescentes dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, as quais possuem alienação fiduciária do próprio lote.

O saldo do contas a receber refere-se à construção por empreitada dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei Federal nº 11.977 de 2009 e a venda de unidades comerciais dos respectivos empreendimentos.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades--Continuação

i) *Venda de unidades (Incorporação imobiliária)--Continuação*

A partir da referida norma, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção.

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado pela evolução financeira do empreendimento. É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda; sendo assim, é determinado o montante da receita de venda reconhecida;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da transferência da posse, quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade são transferidos.

A variação monetária, incidente sobre o saldo de contas a receber até a entrega das chaves, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de unidades--Continuação

ii) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos e os juros e correções monetárias das unidades vendidas após a entrega das chaves.

As despesas financeiras abrangem os custos de empréstimos que são registrados em despesa financeira no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

iii) Outras práticas relacionadas à atividade imobiliária

Provisão de garantia: Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos dos serviços prestados incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. A provisão é revisada trimestralmente e representa um valor determinado por unidade, sendo que tal valor foi obtido pela Companhia levando-se em consideração dados históricos e experiências adquiridas em outros empreendimentos. Periodicamente a Administração analisa suficiência da provisão face os gastos de manutenção e se necessário efetua correções. A Companhia concede exercício de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente por um período de cinco anos. A constituição da provisão de garantia é registrada em todas as sociedades do consolidado ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que não requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, não envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas a seguir:

- Custos orçados: os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são mensalmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita;
- Impostos: a Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias e ambientais. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas

- Provisões para demandas judiciais (tributárias, cíveis e trabalhistas): a Administração da Companhia revisa trimestralmente a provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As avaliações para possíveis provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.
- Avaliação do valor recuperável de ativos: a Administração revisa periodicamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável nas contas a receber, nos investimentos, nos estoques e no imobilizado. Quando tais evidências são identificadas, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor.

2.3.3. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas consideram equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo; por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.4. Contas a receber

Contas a receber são apresentadas aos valores de realização, reconhecidas de acordo com os critérios de apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis. Os saldos de contas a receber de clientes são classificados como ativo circulante quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.3.4.1. Provisão para perda de crédito esperadas

A provisão para perda esperada para risco de crédito é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. Adicionalmente, a Companhia também avaliou o seu contas a receber de forma prospectiva (sempre considerando as garantias concedidas), de acordo com o conceito de perdas esperadas descrito no CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) e, por isso, quando material, a Companhia reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

2.3.5. Estoques

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente, e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.3.1.

Os terrenos para novos empreendimentos estão registrados pelo custo histórico de aquisição. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados). Os custos com desenvolvimento de projetos são capitalizados, cuja reclassificação para a rubrica de imóveis em construção ocorre quando do lançamento do empreendimento. A administração, periodicamente, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos estoques.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.5. Estoques--Continuação

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo 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 dos empreendimentos imobiliários.

2.3.6. Investimentos em *joint venture*

Joint venture é um tipo de acordo conjunto por meio do qual as partes que tenham controle conjunto sobre o acordo têm direitos aos ativos líquidos da joint venture. Controle conjunto é o compartilhamento contratualmente acordado de um controle, existente apenas quando decisões sobre as atividades pertinentes exigirem o consentimento unânime das partes que estiverem compartilhando o controle. Os investimentos da Companhia na joint venture são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.6. Investimentos em joint venture--Continuação

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na joint venture é reconhecido inicialmente ao custo. O valor contábil do investimento é ajustado para fins de reconhecimento das variações na participação da Companhia no patrimônio líquido da joint venture a partir da data de aquisição. O ágio relativo à coligada ou joint venture é incluído no valor contábil do investimento, não sendo, no entanto, amortizado nem separadamente testado para fins de redução no valor recuperável dos ativos. A demonstração do resultado reflete a participação da Companhia nos resultados operacionais da joint venture. Eventual variação em outros resultados abrangentes dessas investidas é apresentada como parte de outros resultados abrangentes da Companhia. Adicionalmente, quando houver variação reconhecida diretamente no patrimônio da joint venture, a Companhia reconhecerá sua participação em quaisquer variações, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Ganhos e perdas não realizados em decorrência de transações entre a Companhia e a joint venture são eliminados em proporção à participação na joint venture. A soma da participação da Companhia nos resultados da joint venture é apresentada na demonstração do resultado, fora do lucro operacional, representando o resultado após os impostos e participações de não controladores nas controladas da joint venture. As demonstrações financeiras da joint venture são elaboradas para o mesmo período de divulgação que as da Companhia. Quando necessário, são feitos ajustes para que as políticas contábeis fiquem alinhadas com as da Companhia. Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Companhia na joint venture. A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na joint venture sofreu perda por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da joint venture e o valor contábil e reconhece a perda na demonstração do resultado. Ao perder influência significativa sobre o controle conjunto sobre a joint venture, a Companhia mensura e reconhece qualquer investimento retido ao valor justo. Eventual diferença entre o valor contábil da joint venture, no momento da perda de influência significativa, e o valor justo do investimento retido e dos resultados da alienação serão reconhecidos no resultado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Combinação de negócio

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.7. Combinação de negócio--Continuação

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.3.8. Imobilizado

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável (impairment) acumuladas. O custo inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. As taxas utilizadas para a depreciação dos ativos são:

	<u>Taxa de depreciação anual</u>
Computadores e periféricos	20
Máquinas e equipamentos	10
Veículos	20
Móveis e utensílios	10
Aeronave	4 a 6,67
Benfeitorias	10

O valor contábil de um item do ativo imobilizado deve ser baixado:

- Por ocasião de sua alienação; ou
- Quando não há expectativa de benefícios econômicos futuros com a sua utilização ou alienação.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.9. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial 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 patrimonial 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. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.3.10. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

Para as vendas a prazo, as contas a receber devem ser mensuradas a valor presente considerando o prazo e o diferencial entre taxa de juros de mercado e a taxa de juros implícita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias na data de assinatura.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações financeiras e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Quando aplicável, o imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações financeiras.

Regime do Lucro Real: para a Companhia e determinadas controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240 para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação: instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 (RET) e suas posteriores alterações, aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irretratável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 0,47% a 1,92% para o Imposto de renda e contribuição social e 0,53% a 2,08% para o PIS e COFINS, aplicável para todos os recebimentos decorrentes das vendas de unidades imobiliárias, bem como as receitas financeiras e variações monetárias, são tributadas pelo regime de caixa.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação

Em 31 de dezembro de 2018, conforme orientação dos seus consultores jurídicos, todas as vendas efetuadas pela Companhia até essa data estavam enquadradas no RET, independentemente, do momento das vendas e do recebimento das parcelas.

Regime de lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do imposto de renda e a contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos impostos e contribuição.

2.3.12. Tributos correntes com recolhimento diferido

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa. Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 2.3.1, e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime de caixa). A Companhia apresenta tais tributos diferidos de forma líquida (antecipações – ativo) e (recolhimento – passivo) nas demonstrações financeiras, por fim, destacamos que a segregação entre curto e longo prazo desta obrigação considera a expectativa de recebimentos futuros e que serão objeto de inclusão no cálculo da apuração dos tributos.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.13. Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são as seguintes:

- Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis em transitado em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- Provisões para demandas judiciais são provisões efetuadas quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Também são adicionados às provisões os montantes estimados de possíveis acordos nos casos de intenção de liquidar o processo antes da conclusão de todas as instâncias.

2.3.14. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento CPC 9 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

2.3.15. Gastos com intermediação das vendas - comissões

Os gastos com corretagem são registrados o 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 constituem receita ou despesa da Companhia.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Um instrumento financeiro é um contrato que dá origem a um ativo financeiro de uma entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial de outra entidade.

i) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Ativos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado.

A classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial depende das características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro e do modelo de negócios da Companhia para a gestão destes ativos financeiros. A Companhia inicialmente mensura um ativo financeiro ao seu valor justo acrescido dos custos de transação, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Para que um ativo financeiro seja classificado e mensurado pelo custo amortizado ou pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes, ele precisa gerar fluxos de caixa que sejam “exclusivamente pagamento de principal e juros” (também referido como teste de “SPPI”) sobre o valor do principal em aberto. Essa avaliação é executada em nível de instrumento.

O modelo de negócios da Companhia para administrar ativos financeiros se refere a como ela gerencia seus ativos financeiros para gerar fluxos de caixa. O modelo de negócios determina se os fluxos de caixa resultarão da cobrança de fluxos de caixa contratuais, da venda dos ativos financeiros ou de ambos.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- (i) Ativos financeiros ao custo amortizado;
- (ii) Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados;
- (iii) Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento; ou
- (iv) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

A Companhia possui ativos financeiros classificados como ativos financeiros ao custo amortizado e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida)

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros da Companhia ao custo amortizado incluem contas a receber de clientes, contas a receber com partes relacionadas e outros ativos financeiros.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros*--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Essa categoria contempla caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito, os quais a Companhia não tenha classificado de forma irrevogável pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Desreconhecimento

Um ativo financeiro (ou, quando aplicável, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é desreconhecido quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiraram; ou
- A Companhia transferiu seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos sem atraso significativo a um terceiro nos termos de um contrato de repasse e (a) a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia nem transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, mas transferiu o controle do ativo.

Quando a Companhia transfere seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou celebra um acordo de repasse, ela avalia se, e em que medida, reteve os riscos e benefícios da propriedade. Quando não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, nem transferiu o controle do ativo, a Companhia continua a reconhecer o ativo transferido na medida de seu envolvimento continuado. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados em uma base que reflita os direitos e as obrigações retidos pela Companhia.

O envolvimento contínuo sob a forma de garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo menor valor entre: (i) o valor do ativo; e (ii) o valor máximo da contraprestação recebida que a entidade pode ser obrigada a restituir (valor da garantia).

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

i) *Ativos financeiros--Continuação*

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros

As divulgações referentes à redução ao valor recuperável de ativos financeiros são também fornecidas na nota explicativa 2.3.4.1.

ii) *Passivos financeiros*

Reconhecimento inicial e mensuração

Os passivos financeiros são classificados, no reconhecimento inicial, como passivos financeiros ao custo amortizado.

Todos os passivos financeiros são mensurados inicialmente ao seu valor justo, mais ou menos, no caso de passivo financeiro que não seja ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à emissão do passivo financeiro.

Os passivos financeiros da Companhia incluem fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, contas a pagar com partes relacionadas e outros passivos financeiros, descrito em Nota Explicativa 21.

Mensuração subsequente

Para fins de mensuração subsequente, os passivos financeiros são classificados em duas categorias:

- Passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e
- Passivos financeiros ao custo amortizado.

A Companhia possui apenas passivos financeiros classificados como passivos financeiros ao custo amortizado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

ii) *Passivos financeiros--Continuação*

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Passivos financeiros ao custo amortizado

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, contas a pagar com partes relacionadas e demais passivos financeiros contraídos e concedidos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando os passivos são baixados, bem como pelo processo de amortização da taxa de juros efetiva.

O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer deságio ou ágio na aquisição e taxas ou custos que são parte integrante do método da taxa de juros efetiva. A amortização pelo método da taxa de juros efetiva é incluída como despesa financeira na demonstração do resultado.

Essa categoria geralmente se aplica a empréstimos e financiamentos sujeitos a juros. Para mais informações, vide Nota 9.

Desreconhecimento

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação sob o passivo é extinta, ou seja, quando a obrigação especificada no contrato for liquidada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro existente é substituído por outro do mesmo mutuante em termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente são substancialmente modificados, tal troca ou modificação é tratada como o desreconhecimento do passivo original e o reconhecimento de um novo passivo. A diferença nos respectivos valores contábeis é reconhecida na demonstração do resultado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.16. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

iii) Compensação de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial individual e consolidado se houver um direito legal atualmente aplicável de compensação dos valores reconhecidos e se houver a intenção de liquidar em bases líquidas, realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente.

2.3.17. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras individuais.

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após as datas dos balanços.

2.3.18. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por cota básico é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas controladores da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. O resultado diluído por ação é calculado da mesma maneira que o básico, porém acrescido pela quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídos em ações ordinárias.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.19. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018

As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018 e foram adotadas pela Administração, são elas:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Conclusão da análise e impacto</u>
CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes e Ofício-Circular CVM/SNC/SEP/no.02/2018 -	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 15 - sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes e Ofício CVM com orientações sobre o reconhecimento da receita e constituição da provisão para distratos.	Considerando que não houve alteração na forma de reconhecimento de receitas (atualmente realizado pelo método PoC), essa norma não gerou impacto quantitativo nas respectivas demonstrações financeiras.
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação às normas internacionais de contabilidade - IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de <i>hedge</i> .	Devido às características dos ativos da Companhia, a Administração concluiu que essa norma não gerou impacto nas respectivas demonstrações financeiras, exceto pela classificação dos instrumentos a seguir demonstrados.

CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15)

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do PoC, que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.19. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018--Continuação

CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15)--Continuação

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS *Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia PoC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendência de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e da Superintendência de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo PoC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por um banco privado ou pela própria Companhia, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo PoC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.19. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018--Continuação

CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes (IFRS 15)--Continuação

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seus contratos com seus clientes e seu controle interno referente ao monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia PoC. Em relação a metodologia PoC anteriormente aplicada, referido Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada na ocasião da determinação da receita a ser apropriada. O referido Ofício da CVM determina que os contratos com clientes devem ser permanentemente monitorados de modo a possibilitar ajustes tempestivos na contabilidade na ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa para a entidade. A Administração monitora constantemente os contratos com clientes para verificar possíveis ocorrência de riscos de entrada de fluxos de caixa.

CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9)

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativos financeiros	Classificação original CPC 38/IAS 39	Nova classificação CPC 48/IFRS 9
Caixa, equivalentes e caixa restrito	Empréstimos e recebíveis	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

Os ativos e passivos financeiros classificados originalmente como empréstimos e recebíveis, e empréstimos e financiamentos, respectivamente, são mantidos para captar fluxo de caixa contratuais e gerar fluxos de caixas que representam exclusivamente, pagamentos de principal e juros. Por esse motivo foram classificados como custo amortizado na aplicação do CPC 48.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.19. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2018--Continuação

CPC 48 - Instrumentos financeiros (IFRS 9)--Continuação

Provisão para perdas de crédito esperadas (“impairment”)

No caso da adoção do CPC 48, a Companhia revisou as suas práticas contábeis para constituição da provisão para perdas crédito esperadas mas considerando que as vendas de imóveis residenciais são integralmente repassadas para a instituição financeira, em função do Programa Minha Casa Minha Vida e no caso de recebíveis de vendas de lotes comerciais possuem alienação fiduciária, não há risco para perdas nos recebíveis

2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2019

As práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP), bem como as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), estão em constante e contínuo processo de revisão, com o objetivo de aperfeiçoar as normas contábeis, auxiliando o leitor no processo de leitura, entendimento e análise comparativa com outras empresas do mercado.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º. de janeiro de 2019 e a conclusão de análise e impacto é a seguinte:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>
CPC 06 (R2) - Arrendamento Mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade - IFRS 16 - Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto no IAS 17.
ICPC 22 / IFRIC 23 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o Lucro	IFRIC 23 – Incerteza sobre os tratamentos de impostos sobre o lucro. Refere-se ao tratamento, contabilização e apresentação de incertezas fiscais.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2019--Continuação

- a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)*

A IFRS 16 introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

A IFRS 16 substituirá as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil. Essa norma entrou em vigor em 1º de janeiro de 2019.

A Administração revisou todos os contratos de arrendamento e concluiu que a maior parte se refere a arrendamentos de curto prazo, de baixo valor e ainda arrendamentos nos quais não controlam o ativo e nem direcionam o uso. Estes arrendamentos continuarão sendo reconhecidos linearmente como despesas no resultado do exercício. Com relação aos demais arrendamentos, a Companhia avaliou os potenciais impactos da aplicação inicial do CPC 06 (R2) / IFRS 16 terá sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 1º de janeiro de 2019.

As alterações significativas decorrentes da adoção da IFRS 16 (CPC 06 (R2)) na Companhia serão as seguintes:

- (a) **Começo do prazo de arrendamento mercantil** - A Companhia definiu o início do prazo de arrendamento mercantil a data em que passa a exercer o direito de usar o imóvel. Nesse sentido, a Companhia determinou a data de assinatura dos contratos, uma vez, que a partir dessa data passa a controlar aspectos operacionais do imóvel como reformas, e preparação do ambiente físico.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2019 --Continuação

- a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)*--Continuação
- (b) Contratos com prazo indeterminado - A Companhia é arrendatária em alguns contratos com prazo indeterminado. Considerando que tanto o locador quanto o locatário têm o direito de cancelar o contrato a qualquer momento, o entendimento da Companhia é que esses contratos devem ser tratados como arrendamento mercantil operacional, registrando a despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.
- (c) Pagamentos fixos em essência - São os pagamentos durante o prazo do arrendamento mercantil que a Companhia está ou possa vir a ser obrigado a fazer. A Companhia determinou como pagamentos fixos em essência os valores determinados como fixos pelo arrendador (aluguéis mínimos contratuais). A Companhia não considerou, para fins de mensuração do ativo de direito de uso e do passivo de arrendamento, os pagamentos de alugueis variáveis decorrente do faturamento, serviços e impostos, sendo esses registrados como despesa no resultado do exercício ao longo do prazo do arrendamento.
- (d) Taxa de juros incremental de financiamento do arrendatário - A Companhia considerou, para todos os contratos com terceiros, taxa nominal de juros necessárias para adquirir ativos em condições similares aqueles alugueis contratados na data de assinatura. As taxas adotadas pela Companhia consideram o custo de captação baseado no CDI (Certificado de Depósito Interbancário) somado a um spread de risco da Companhia, líquido da inflação. Essas taxas de juros foram avaliadas considerando o período do arrendamento mercantil com os efeitos da intenção de renovação.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2019--Continuação

- a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)--Continuação*
 - (e) Depreciação do ativo de direito de uso – Os contratos de arrendamento da Companhia não possuem cláusulas que permitam a Companhia exercer a aquisição da propriedade do ativo ao final do prazo de arrendamento mercantil. Dessa forma a vida útil desses ativos na ausência de perda ao valor recuperável será o prazo contratual (inclusive considerando eventual prazo de renovação ou término antecipado conforme julgamento da Companhia), o que for menor. A Companhia adotará a alocação da depreciação do ativo de direito de uso de forma sistemática e linear no resultado do exercício na linha competente a sua natureza (“Custo dos serviços prestados”/“Despesas Administrativas”). Ressalta-se que a Companhia reavaliará periodicamente a vida útil dos direitos de uso sempre que apresentar alterações nos planos comerciais estratégicos e intenções dos locadores na continuidade do contrato.
 - (f) Encargos financeiros decorrentes dos contratos de arrendamento - O encargo financeiro será reconhecido como despesa financeira e apropriado a cada período durante o prazo do arrendamento mercantil. Os pagamentos contingentes são registrados como despesa no resultado do exercício a medida em que são incorridos.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2019--Continuação

- a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)*--Continuação

Efeito de transição

A Companhia aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes, não impactando o patrimônio líquido, e possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa de 2018 que será apresentada em 2019 não será reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06(R2) / IFRS16, os passivos de arrendamento serão mensurados pelo valor presente dos pagamentos de alugueis remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental da Companhia em 1º de janeiro de 2019. Os ativos de direito de uso foram mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial, acrescidos dos pagamentos antecipados e deduzidos dos incentivos recebidos dos arrendadores. A Companhia optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor de até R\$20, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

A Companhia reconhece a amortização dos ativos de direito de uso associados a esses arrendamentos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Adicionalmente, a Companhia não considerará custos diretos iniciais da mensuração do ativo de direito de uso na data de aplicação inicial.

Ao mensurar os passivos de arrendamento para aqueles arrendamentos anteriormente classificados como arrendamentos operacionais, a Companhia desconta os pagamentos do arrendamento sem a projeção de inflação futura utilizando a sua taxa nominal incremental de empréstimo em 1º de janeiro de 2019. A taxa aplicada varia entre 9,31% a 12,18% ao ano, dependendo dos prazos dos contratos.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2019--Continuação

- a) *CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamento Mercantil (vigência a partir de 01/01/2019)--Continuação*

Efeito de transição--Continuação

Os saldos em 1º de janeiro de 2019 registrados no ativo e passivo é de R\$2.239, os efeitos estão demonstrados na nota 9.b.

- b) *ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (vigência a partir de 01/01/2019)*

A interpretação ICPC 22, aprovada em 21 de dezembro de 2018, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2019, trata da contabilização dos tributos sobre o rendimento nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A interpretação aborda especificamente o seguinte:

- Se a entidade considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que a entidade faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como a entidade determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- Como a entidade considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se considera cada tratamento tributário incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais tratamentos tributários incertos. Deve-se seguir a abordagem que melhor prevê a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.20. Novos pronunciamentos e normas públicas adotadas no exercício de 2019--Continuação

- b) *ICPC 22/IFRIC 23 Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro (vigência a partir de 01/01/2019)--Continuação*

Na avaliação da Companhia, não são esperados impactos significativos em decorrência desta interpretação, uma vez que todos os procedimentos adotados para a apuração e recolhimento de tributos sobre o lucro estão amparados na legislação e precedentes de tribunais administrativos e judiciais.

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras

Reapresentação por pedido de registro

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram reapresentadas, em conexão com o pedido de registro de Companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, para apresentar a demonstração do valor adicionado e resultado por ação e para o aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas, relativas, principalmente, a partes relacionadas, análises de sensibilidade dos ativos e passivos financeiros na nota de instrumentos financeiros e riscos de mercado.

Adicionalmente, após a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a administração identificou ajustes e reclassificações que afetam os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017, bem como as demonstrações do resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa para os exercícios findos naquelas datas e o balanço de abertura em 01 de janeiro de 2017. Consequentemente, a Companhia está reapresentando as demonstrações financeiras compreendendo esses exercícios de acordo com o previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

Os quadros a seguir demonstram os ajustes e reclassificações decorrentes de mudanças de prática contábil e correção de erro:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balancos patrimoniais da controladora e consolidado em 1º de janeiro de 2017

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	132.069	-	132.069	137.805	-	137.805
Caixa restrito	11.459	-	11.459	12.681	-	12.681
Contas a receber	5.565	(2.754)	2.811	5.565	(2.754)	2.811
Estoques	28.677	(303)	28.374	37.379	(1.988)	35.391
Adiantamento para aquisição de terrenos	3.360	-	3.360	3.360	-	3.360
Outros ativos	4.941	-	4.941	5.789	-	5.789
Tributos a recuperar	3.685	-	3.685	3.991	-	3.991
Partes relacionadas	23.506	4.000	27.506	23.506	4.000	27.506
Total do ativo circulante	213.262	943	214.205	230.076	(742)	229.334
Não circulante						
Contas a receber	-	-	-	-	-	-
Estoques	11.545	-	11.545	11.545	-	11.545
Depósitos judiciais	1.565	-	1.565	1.565	-	1.565
Imposto diferido	-	-	-	-	-	-
Outros ativos	-	-	-	130	-	130
Adiantamento para aquisição de terrenos	1.500	-	1.500	1.500	-	1.500
Partes relacionadas	4.000	(4.000)	-	4.000	(4.000)	-
Investimentos	30.084	(1.676)	28.408	-	-	-
Imobilizado	2.818	(559)	2.259	2.818	(559)	2.259
Total do ativo não circulante	51.512	(6.235)	45.277	21.558	(4.559)	16.999
Total do ativo	264.774	(5.292)	259.482	251.634	(5.301)	246.333

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balancos patrimoniais da controladora e consolidado em 1º de janeiro de 2017--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Passivo						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	410	-	410	410	-	410
Fornecedores	27.642	-	27.642	27.642	-	27.642
Obrigações trabalhistas	10.769	-	10.769	10.769	-	10.769
Obrigações tributárias	2.316	-	2.316	2.526	-	2.526
Tributos correntes com recolhimento diferido	59	-	59	59	-	59
Adiantamentos de clientes	27.204	-	27.204	27.204	-	27.204
Juros sobre capital próprio	6.485	-	6.485	6.485	-	6.485
Dividendos à pagar	-	-	-	-	-	-
Outros passivos	5.209	-	5.209	5.209	-	5.209
Total do passivo circulante	80.094	-	80.094	80.304	-	80.304
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	216	-	216	216	-	216
Fornecedores	1.851	-	1.851	1.851	-	1.851
Tributos correntes com recolhimento diferido	12	35	47	12	36	48
Provisão para garantia	7.793	-	7.793	7.793	-	7.793
Provisão para demandas judiciais	6.005	847	6.852	6.172	847	7.019
Partes relacionadas	15.100	-	15.100	-	-	-
Outros passivos	848	(848)	-	2.104	(847)	1.257
Total do passivo não circulante	31.825	34	31.859	18.148	36	18.184

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 1º de janeiro de 2017--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Patrimônio líquido						
Capital social	39.408	-	39.408	39.408	-	39.408
Reserva estatutária	113.312	(5.326)	107.986	113.312	(5.326)	107.986
Adiantamento para futuro aumento de capital	135	-	135	135	-	135
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	152.855	(5.326)	147.529	152.855	(5.326)	147.529
Participações de não controladores	-	-	-	327	(11)	316
Total do patrimônio líquido	152.855	(5.326)	147.529	153.182	(5.337)	147.845
Total do passivo e patrimônio líquido	264.774	(5.292)	259.482	251.634	(5.301)	246.333

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balanços patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

		Controladora			Consolidado		
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Ativo							
Circulante							
Caixa e equivalentes de caixa		175.581	-	175.581	176.570	-	176.570
Caixa restrito		36.377	-	36.377	36.475	-	36.475
Contas a receber	(a)/(d)	26.842	2.681	29.523	26.842	2.681	29.523
Estoques	(a)/(b)/(d)	20.869	2.369	23.238	25.277	2.164	27.441
Adiantamentos para aquisição de terrenos		8.555	-	8.555	8.555	-	8.555
Outros ativos	(d)	7.146	5.023	12.169	7.155	5.022	12.177
Impostos diferidos	(h)	7.755	(7.755)	-	7.755	(7.755)	-
Tributos a recuperar	(h)	1.739	402	2.141	1.811	403	2.214
Partes relacionadas	(d)	4.000	130	4.130	4.000	130	4.130
Total do ativo circulante		288.864	2.850	291.714	294.440	2.645	297.085
Não circulante							
Contas a receber	(a)/(d)	3.913	(3.913)	-	3.913	(3.913)	-
Estoques	(a)/(d)	3.616	(1.480)	2.136	8.584	(1.480)	7.104
Depósitos judiciais		2.116	-	2.116	2.951	-	2.951
Impostos diferidos	(h)	-	8.584	8.584	-	8.584	8.584
Outros ativos	(g)	132	2.508	2.640	133	2.713	2.846
Adiantamentos para aquisição de terrenos		3.050	-	3.050	3.050	-	3.050
Investimentos		34.667	-	34.667	-	-	-
Imobilizado	(b)/(e)	2.744	(100)	2.644	2.744	(100)	2.644
Total do ativo não circulante		50.238	5.599	55.837	21.375	5.804	27.179
Total do ativo		339.102	8.449	347.551	315.815	8.449	324.264

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balancos patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Passivo						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	216	-	216	216	-	216
Fornecedores	33.850	-	33.850	34.076	-	34.076
Obrigações trabalhistas (d)	13.081	(580)	12.501	13.081	(580)	12.501
Obrigações tributárias (h)	6.370	1.489	7.859	7.649	1.488	9.137
Tributos correntes com recolhimento diferido	953	-	953	953	-	953
Adiantamentos de clientes	32.069	-	32.069	32.069	-	32.069
Provisão para garantia (d)	-	1.915	1.915	-	1.915	1.915
Juros sobre capital próprio	556	-	556	556	-	556
Outros passivos	2.000	-	2.000	2.000	-	2.000
Total do passivo circulante	89.095	2.824	91.919	90.600	2.823	93.423
Não circulante						
Fornecedores	4.704	-	4.704	4.704	-	4.704
Tributos correntes com recolhimento diferido (h)	143	(45)	98	143	(45)	98
Provisão para garantia (d)	7.846	(1.915)	5.931	7.846	(1.915)	5.931
Provisão para demandas judiciais (d) (f)	6.587	1.456	8.043	6.759	1.456	8.215
Partes relacionadas	25.230	-	25.230	-	-	-
Outros passivos (d)	1.455	(1.455)	-	1.455	(1.455)	-
Total do passivo não circulante	45.965	(1.959)	44.006	20.907	(1.959)	18.948

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balancos patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Patrimônio líquido		-			-	
Capital social	39.543	-	39.543	39.543	-	39.543
Reserva estatutária	164.499	7.584	172.083	164.499	7.584	172.083
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	204.042	7.584	211.626	204.042	7.584	211.626
Participações de não controladores	-	-	-	266	1	267
Total do patrimônio líquido	204.042	7.584	211.626	204.308	7.585	211.893
Total do passivo e patrimônio líquido	339.102	8.449	347.551	315.815	8.449	324.264

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Demonstrações do resultado da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

		Controladora			Consolidado		
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Receita operacional líquida	(a)	554.695	1.506	556.201	559.295	1.506	560.801
Custos dos imóveis vendidos	(a)	(393.563)	1.191	(392.372)	(396.331)	1.191	(395.140)
Lucro bruto		161.132	2.697	163.829	162.964	2.697	165.661
Despesas gerais e administrativas	(e)/(b)/(d)	(53.142)	952	(52.190)	(53.217)	948	(52.269)
Despesas com vendas	(g)	(30.099)	7.661	(22.438)	(30.099)	7.661	(22.438)
Despesas tributárias		(1.506)	-	(1.506)	(1.523)	-	(1.523)
Outras receitas (despesas)	(d)	(2.285)	83	(2.202)	(3.014)	1.773	(1.241)
Resultado de equivalência patrimonial	(c)	930	1.674	2.604	-	-	-
		(86.102)	10.370	(75.732)	(87.853)	10.382	(77.471)
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		75.030	13.067	88.097	75.111	13.079	88.190
Despesas Financeiras		(2.573)	-	(2.573)	(2.580)	-	(2.580)
Receitas Financeiras		12.511	-	12.511	12.663	-	12.663
Resultado financeiro		9.938	-	9.938	10.083	-	10.083
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		84.968	13.067	98.035	85.194	13.079	98.273
Imposto de renda e contribuição social – corrente	(h)	(9.855)	(1.029)	(10.884)	(10.056)	(1.029)	(11.085)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(h)	7.712	872	8.584	7.712	872	8.584
Lucro líquido do exercício		82.825	12.910	95.735	82.850	12.922	95.772
Lucro atribuível aos acionistas controladores					82.825	12.157	95.735
Lucro atribuível aos acionistas não controladores					25	12	37

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras—Continuação

Demonstrações do resultado abrangente da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Lucro líquido do exercício	82.825	12.910	95.735	82.850	12.922	95.722
Total do resultado abrangente do exercício	82.825	12.910	95.735	82.850	12.922	95.722
Lucro atribuível aos acionistas controladores				82.825	12.157	95.735
Lucro atribuível aos acionistas não controladores				25	12	37

Demonstrações dos fluxos de caixa da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	76.625	(24.438)	52.187	76.225	(23.495)	52.730
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(6.777)	(443)	(7.220)	(2.163)	(131)	(2.294)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(1.418)	(37)	(1.455)	(11.503)	(168)	(11.671)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	68.430	(24.918)	43.512	62.559	(23.794)	38.765
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	143.528	(11.459)	132.069	150.486	(12.681)	137.805
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	211.958	(36.377)	175.581	213.045	(36.475)	176.570

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balancos patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Ativo						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	195.494	-	195.494	214.674	-	214.674
Caixa restrito	53.933	-	53.933	54.114	-	54.114
Contas a receber	(a) 8.511	1.922	10.433	9.675	1.922	11.597
Estoques	(a) 22.254	2.764	25.018	34.570	2.763	37.333
Adiantamentos para aquisição de terrenos	13.140	-	13.140	13.140	-	13.140
Outros ativos	(g)/(d) 7.586	917	8.503	7.595	917	8.512
Tributos a recuperar	(h) 3.729	1.284	5.013	3.828	1.283	5.111
Partes relacionadas	7.500	-	7.500	7.500	-	7.500
Total do ativo circulante	312.147	6.887	319.034	345.096	6.885	351.981
Não circulante						
Contas a receber	12	-	12	1.758	-	1.758
Estoques	4.120	-	4.120	4.120	-	4.120
Depósitos judiciais	2.718	-	2.718	3.553	-	3.553
Outros ativos	1.145	-	1.145	1.145	-	1.145
Adiantamentos para aquisição de terrenos	3.070	-	3.070	3.070	-	3.070
Investimentos	32.182	-	32.182	728	-	728
Imobilizado	(b)/(e) 10.292	319	10.611	10.292	319	10.611
Total do ativo não circulante	53.539	319	53.858	24.666	319	24.985
Total do ativo	365.686	7.206	372.892	369.762	7.204	376.966

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balancos patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Passivo						
Circulante						
Empréstimos e financiamentos	14.831	-	14.831	14.831	-	14.831
Fornecedores	36.460	-	36.460	36.993	-	36.993
Obrigações trabalhistas	(d) 12.167	407	12.574	12.167	410	12.577
Obrigações tributárias	(h) 7.444	994	8.438	9.698	2.239	11.937
Tributos correntes com recolhimento diferido	(h) 326	(305)	21	462	(304)	158
Adiantamentos de clientes	(a) 51.242	1.659	52.901	51.242	1.659	52.901
Provisão para garantia	(d) -	2.836	2.836	-	2.836	2.836
Juros sobre capital próprio	556	-	556	556	-	556
Dividendos à pagar	(h) 17.742	(604)	17.138	17.823	(604)	17.219
Outros passivos	1.400	-	1.400	1.400	-	1.400
Total do passivo circulante	142.168	4.987	147.155	145.172	6.236	151.408
Não circulante						
Empréstimos e financiamentos	5.266	-	5.266	5.266	-	5.266
Fornecedores	6.109	-	6.109	6.109	-	6.109
Tributos correntes com recolhimento diferido	(h) -	373	373	64	372	436
Provisão para garantia	(d) 11.180	(2.836)	8.344	11.180	(2.836)	8.344
Provisão para demandas judiciais	(f) 6.804	474	7.278	6.913	474	7.387
Partes relacionadas	362	-	362	-	-	-
Outros passivos	-	-	-	1.256	(1.256)	-
Total do passivo não circulante	29.721	(1.989)	27.732	30.788	(3.246)	27.542

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Balancos patrimoniais da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Patrimônio líquido						
Capital social	72.500	-	72.500	72.500	-	72.500
Reserva estatutária	66.776	3.735	70.511	66.776	3.735	70.511
Reserva legal	5.724	(127)	5.597	5.724	(127)	5.597
Dividendos adicionais propostos	48.797	600	49.397	48.797	600	49.397
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores	193.797	4.208	198.005	193.797	4.208	198.005
Participações de não controladores	-	-	-	5	6	11
Total do patrimônio líquido	193.797	4.208	198.005	193.802	4.214	198.016
Total do passivo e patrimônio líquido	365.686	7.206	372.892	369.762	7.204	376.966

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Demonstrações do resultado da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018

		Controladora			Consolidado		
		Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Receita operacional líquida	(a)	751.409	1.457	752.866	783.054	1.460	784.514
Custos dos imóveis vendidos	(a)	(554.790)	1.900	(552.890)	(564.081)	1.900	(562.181)
Lucro bruto		196.619	3.357	199.976	218.973	3.360	222.333
Despesas e receitas							
Despesas gerais e administrativas	(b)/(d)/(e)/(f)	(52.791)	(187)	(52.978)	(52.822)	(186)	(53.008)
Despesas com vendas	(d)/(g)	(27.006)	(6.744)	(33.750)	(27.816)	(6.743)	(34.559)
Despesas tributárias		(1.435)	2	(1.433)	(1.308)	(171)	(1.479)
Outras receitas (despesas)	(d)	851	(882)	(31)	1.564	(710)	854
Resultado de equivalência patrimonial	(c)	21.553	(1)	21.552	-	-	-
Lucro operacional antes do resultado financeiro e dos impostos		137.791	(4.455)	133.336	138.591	(4.450)	134.141
Resultado financeiro							
Despesas financeiras		(2.636)	-	(2.636)	(2.642)	-	(2.642)
Receitas financeiras		12.513	-	12.513	12.683	-	12.683
Lucro operacional antes do imposto de renda e da contribuição social		9.877	-	9.877	10.041	-	10.041
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(h)	147.668	(4.455)	143.213	148.632	(4.450)	144.182
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(h)	(24.599)	478	(24.121)	(25.591)	478	(25.113)
	(h)	(8.582)	(2)	(8.584)	(8.582)	(2)	(8.584)
Lucro líquido do exercício		114.487	(3.979)	110.508	114.459	(3.974)	110.485
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas controladores					114.487	(3.979)	110.508
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores					(28)	5	(23)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

Demonstrações do resultado abrangente da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2017

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Lucro líquido do exercício	114.487	(3.979)	110.508	114.459	(3.974)	110.485
Total do resultado abrangente do exercício	114.487	(3.979)	110.508	114.459	(3.974)	110.485
Lucro atribuível aos acionistas controladores				114.487	(3.979)	110.508
Lucro atribuível aos acionistas não controladores				(28)	5	(23)

Demonstrações dos fluxos de caixa da controladora e consolidado em 31 de dezembro de 2018

	Controladora			Consolidado		
	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados	Originalmente apresentado	Correção de erros e reclassificações	Valores reapresentados
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	138.561	(19.461)	119.100	156.150	(44.765)	111.385
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	(23.715)	(17.480)	(6.235)	(13.008)	8.043	(4.965)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos	(77.377)	(15.575)	(92.952)	(87.399)	19.083	(68.316)
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	37.469	(17.556)	19.913	55.743	(17.639)	38.104
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	211.958	(36.377)	175.581	213.045	(36.475)	176.570
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	249.427	(53.933)	195.494	268.788	(54.114)	214.674

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis--Continuação

2.3. Principais práticas contábeis--Continuação

2.3.21. Reapresentação das demonstrações financeiras--Continuação

A natureza dos ajustes efetuados é explicada a seguir:

- (a) Foram identificados determinados custos incorridos registrados fora do seu período de competência e rateios indevidos desses custos entre as fases do empreendimento. Como consequência, o cálculo do método do percentual de conclusão de cada empreendimento foi impactado ocasionando diferenças no reconhecimento das receitas e custos.
- (b) A administração da Companhia revisou a provisão para redução ao valor recuperável de seus ativos e, conseqüentemente, registrou uma provisão para perdas nos terrenos e aeronaves, apresentados nas rubricas de estoques e imobilizado, respectivamente.
- (c) Efeito de equivalência patrimonial na controladora sobre os ajustes mencionados em (b) acima.
- (d) A administração da Companhia identificou reclassificações a serem efetuadas de alguns ativos e passivos entre circulante e não circulante em função da sua realização ou exigência da sua liquidação e entre as rubricas de despesas gerais e administrativas e outras receitas(despesas) no resultado.
- (e) A administração da Companhia revisou a determinação do valor residual e estimativa de vida útil de suas aeronaves classificadas no ativo imobilizado e identificou a necessidade de alteração do tempo de vida útil das aeronaves as quais, anteriormente, consideravam uma vida útil entre 5 e 10 anos passando a considerar uma vida útil entre 15 e 25 anos afetando as despesas de depreciação e respectivos valores de ativos.
- (f) As provisões para demandas judiciais sobre encargos trabalhistas foram revisadas e ajustadas pela administração da Companhia em contrapartida a rubrica de despesas operacionais.
- (g) A administração da Companhia revisou o critério de apropriação da comissão de vendas pagas aos corretores de imóveis, passando a adotar como prática contábil o reconhecimento dessa despesa ao resultado do exercício de acordo com a evolução da obra.
- (h) Efeitos nos impostos correntes e diferidos e dividendos sobre os ajustes mencionados acima.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

3. Caixa e equivalentes de caixa e caixa restrito

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Caixa e bancos	26.381	9.014	8.182	4.879	32.094	11.088	8.086	5.038
Aplicações financeiras (i)	114.683	186.480	167.399	127.190	155.931	203.586	168.484	132.767
	141.064	195.494	175.581	132.069	188.025	214.674	176.570	137.805

- (i) As aplicações financeiras são representadas por fundos de investimentos em renda fixa e certificados de depósito bancário e operações compromissadas de curto prazo, remunerados a taxas do Certificado de Depósito Interbancário e que possuem liquidez imediata. As remunerações das aplicações financeiras rendem juros que variam de 88,08% a 104% do CDI e as aplicações em caderneta de poupança, rendem em média juros de 70% da taxa SELIC, mais a taxa referencial (TR) mensal.

3.2. Caixa restrito

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Conta corrente bancária (i)	3.914	53.933	36.377	11.459	5.805	54.114	36.475	12.681
	3.914	53.933	36.377	11.459	5.805	54.114	36.475	12.681

- (i) As contas-correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis de cada localidade, não estando disponíveis para a utilização da Companhia nas respectivas datas-bases.

4. Contas a receber (reapresentado)

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Contas a receber de unidades imobiliárias	15.249	10.445	29.523	2.811	70.963	13.355	29.523	2.811
	15.249	10.445	29.523	2.811	70.963	13.355	29.523	2.811
Circulante	15.249	10.433	29.523	2.811	39.453	11.597	29.523	2.811
Não circulante	-	12	-	-	31.510	1.758	-	-

A Companhia adotou os procedimentos descritos na Nota 2.3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção desses procedimentos, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido integralmente nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

4. Contas a receber (reapresentado)--Continuação

No caso da adoção do CPC 48, a Companhia revisou as suas práticas contábeis para constituição da provisão para perda esperada para risco de crédito mas considerando que as vendas de imóveis residenciais são integralmente repassadas para a instituição financeira em função do Programa Minha Casa Minha Vida e no caso de recebíveis de vendas de lotes comerciais possuem alienação fiduciária,, não há risco de perdas nos recebíveis

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante e não circulante, distribuído da seguinte forma:

	Controladora (reapresentado)			Consolidado (reapresentado)		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	-	29.523	-	-	29.523
2019	-	-	-	-	11.597	-
2020	15.249	10.433	-	39.453	1.758	-
2021	-	12	-	16.000	-	-
2022	-	-	-	8.729	-	-
2023	-	-	-	5.694	-	-
A partir de 2024	-	-	-	1.087	-	-
	15.249	10.445	29.523	70.963	13.355	29.523

5. Estoques (reapresentado)

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Terrenos e lotes (i)	-	-	9.240	20.412	28.824	12.315	18.410	27.428
Imóveis em construção (ii)	19.122	13.621	9.540	7.963	26.518	13.621	9.540	7.963
Custos com desenvolvimento de projetos (iii)	28.275	15.517	6.594	11.544	33.885	15.517	6.595	11.545
	47.397	29.138	25.374	39.919	89.227	41.453	34.545	46.936
Circulante	40.635	25.018	23.238	28.374	82.465	37.333	27.441	35.391
Não circulante	6.762	4.120	2.136	11.545	6.762	4.120	7.104	11.545

- (i) Os terrenos para novos empreendimentos e lotes para vendas estão registrados pelo custo histórico de aquisição, e incluem os custos com legalização e outros, os lotes referem-se as unidades comerciais concluídas e disponíveis para venda.
- (ii) Custos das unidades imobiliárias em construção, os quais compreendem os materiais aplicados, mão de obra própria ou contratada de terceiros, despesas de legalização do terreno e outros custos relacionados, incorridos durante a fase de construção do empreendimento.
- (iii) Custos com projetos aprovados junto à Caixa Econômica Federal do PMCMV cuja reclassificação para a linha de imóveis em construção ocorrerá em seu lançamento.

A administração, periodicamente, prepara as análises e testes de avaliação de custo ou valor realizável líquido dos dois o menor em todas as rubricas dos estoques, sendo que não identificamos ajustes relacionados a este assunto.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

5. Estoques (reapresentado)--Continuação

O saldo dos encargos capitalizados na controladora, representou R\$32 referentes a encargos de empréstimos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários através de Cédula de Crédito Bancário (CCB).

A movimentação dos encargos financeiros capitalizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão apresentados conforme a seguir:

Descrição	Controladora e Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	537	-
Encargos financeiros capitalizados	827	596
Encargos financeiros apropriados aos custos dos imóveis	(1.332)	(59)
Total	32	537

6. Outros ativos

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Despesas com seguro a apropriar	2.757	3.573	3.630	1.588	3.714	3.573	3.630	2.553
Comissões e corretagem a apropriar	1.710	2.049	917	-	2.341	2.049	917	-
Adiantamentos a fornecedores	9.646	3.037	9.661	2.855	11.030	3.046	9.669	2.862
Outros valores a receber	1.934	989	601	498	2.655	989	807	504
	16.047	9.648	14.809	4.941	19.740	9.657	15.023	5.919
Circulante	15.170	8.503	12.169	4.941	18.863	8.512	12.177	5.789
Não circulante	877	1.145	2.640	-	877	1.145	2.846	130

7. Partes relacionadas (reapresentado)

Ativo

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Eduardo Robson Raineri De Almeida (i)	-	1.575	-	-	-	1.575	-	-
Victor Bassan de Almeida (i)	-	350	-	-	-	350	-	-
Roberto Brianezi se Lima (ii)	-	-	-	1.100	-	-	-	1.100
Wayfro Altivo Miglioli (ii)	-	-	-	1.000	-	-	-	1.000
Fernando Bassan De Almeida (i)	-	175	-	-	-	175	-	-
Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. (iii)	-	-	10	22.761	-	-	10	22.761
Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda. (iii)	-	-	120	745	-	-	120	745
Wilson de Almeida Júnior (i)	-	5.400	4.000	1.900	-	5.400	4.000	1.900
	-	7.500	4.130	27.506	-	7.500	4.130	27.506

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Partes relacionadas (reapresentado)

Ativo--Continuação

- (i) Contratos de mútuo firmados com os controladores, sem incidência de juros e correção monetária. A totalidade dos contratos foi liquidada em 2019
- (ii) Antecipação de recursos a proprietários de terrenos para futuros empreendimentos, liquidados no exercício de 2017 sem encargos financeiros.
- (iii) Empréstimo à empresa ligada, sem encargos e liquidado em 2017.

Passivo

Os saldos referem-se aos saldos de contas correntes entre parceiros e contratos mútuos, contudo, sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
União do Mandaguari Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	58	-	-	-	58	-	-	-
Companhia POA (ii)	8.893	-	-	-	-	-	-	-
Veronese Empreendimento. Imobiliário Ltda (i)	2.650	-	-	-	2.650	-	-	-
Haus Marília 1 - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda (iii)	-	-	4.902	767	-	-	-	-
SPE Quinta da Colina (iii)	-	-	14.242	8.247	-	-	-	-
C.M. Aparecidinha Empreendimento Imobiliário Ltda (iii)	-	362	6.086	6.086	-	-	-	-
	11.601	362	25.230	15.100	2.708	-	-	-

- (i) Empréstimo à empresa ligada sem encargos e sem data de vencimento estipulado.
- (ii) Antecipação de lucros recebidos de controladas a ser liquidado com resultados futuros. Valores sem encargos e sem data de vencimento estipulado.
- (iii) Conta corrente de empreendimentos liquidados em 2017 e 2018.

Não houve transações comerciais e despesas no exercício de 2019 e nos anos anteriores em relação aos valores devidos por partes relacionadas,

Remuneração dos administradores

Foi aprovada a remuneração anual global da administração, para o exercício social, no valor de até R\$4.000. O valor da remuneração dos administradores em 2019 foi de R\$4.224 (R\$3.780 e R\$147 em 2018 e 2017 respectivamente), registrados na rubrica de despesas gerais administrativas com pessoal e referem-se basicamente a pro-labore.

Venda de participação

Em 20 de dezembro de 2017 a Companhia alienou 50% de participação das investidas Emais Pacaembu Sorocaba 132 SPE Ltda. e Urbanizadora Sorocaba 148 SPE Ltda., para a parte relacionada E.W. Almeida Participações Ltda. cujo preço de venda foi de R\$24.839, o qual foi liquidado através de distribuição de resultado aos sócios, não impactando nas demonstrações do fluxo de caixa e resultado.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

7. Partes relacionadas (reapresentado)--Continuação

Venda de aeronave

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia alienou aos acionistas a aeronave Piper M500 adquirida em 2018 pelo valor residual do ativo no montante de R\$ 7.470. O valor foi compensado com dividendos devidos pela Companhia aos acionistas referente ao exercício de 2019.

8. Investimentos (reapresentado)

a) Composição de saldo

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Controladas	73.464	21.715	27.746	25.452	-	-	-	-
Controladas em conjunto	5.728	20	-	-	5.728	20	-	-
Mais valia dos estoques (i)	394	4.697	1.796	2.757	-	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	75.626	5.750	5.125	199	736	708	-	-
Investimento	155.212	32.182	34.667	28.408	6.464	728	-	-
Provisão para perda em controlada (ii)	(1.561)	-	-	-	-	-	-	-
Investimento líquido	153.651	32.182	34.667	28.408	6.464	728	-	-

- (i) Ágio fundamentado pela mais valia dos terrenos adquiridos através das controladas C.M. Aparecidinha Empreendimentos Imobiliários Ltda., Residencial Quinta da Colina Empreendimento SPE Ltda. e Poá Empreendimento Imobiliário Ltda. No consolidado os saldos são reclassificados para a linha de estoques.
- (ii) Registrado na rubrica provisão para perda em investimentos no passivo não circulante.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos (reapresentado)--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos

	Participação			Ativo			Exigibilidades			Patrimônio líquido			Resultado do exercício		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
C.M Aparecidinha - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	-	99,00%	99,00%	-	1.667	7.588	-	1.657	1.588	-	10	6.000	-	5.251	(44)
Haus Compra e Venda de Bens Imoveis Ltda	99,94%	99,94%	99,94%	13.234	5.502	6.854	5.894	1.479	5.020	7.340	4.023	1.834	3.318	15.942	(35)
Embrás Empreendimentos e Construções Ltda	99,37%	99,37%	99,37%	126	221	257	109	193	176	17	28	81	(12)	232	113
Haus Marília I - Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	99,00%	99,00%	99,00%	361	107	4.990	7	-	-	354	107	4.990	247	19	(258)
Pacaembu Loteadora - Olimpia IV Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	9.710	6.093	-	1.123	127	-	8.587	5.966	-	2.621	820	-
Residencial Quinta da Colina Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	99,00%	99,00%	99,00%	352	284	15.124	-	-	18	352	284	15.106	68	120	2.864
Pacaembu Ribeirão Preto 'B' Compra E Venda de Imoveis Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POA Empreendimento Imobiliário Ltda (ii)	99,00%	100,00%	0,00%	80.399	17.380	-	2.859	6.016	-	77.540	11.364	-	66.054	(752)	-
Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda (iii)	99,99%	99,99%	0,00%	6.270	-	-	6.274	-	-	(4)	-	-	(4)	-	-
Pacaembu Sao Carlos - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	5.354	-	-	5.387	-	-	(33)	-	-	(33)	-	-
Pacaembu Bauru - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	27.282	-	-	25.814	-	-	1.468	-	-	1.468	-	-
Pacaembu Bauru II - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	13.607	-	-	7.709	-	-	5.898	-	-	(119)	-	-
Vida Nova Araras - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	2.996	-	-	2.423	-	-	573	-	-	(755)	-	-
Vida Nova Barretos III - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	11.223	-	-	11.109	-	-	114	-	-	(681)	-	-
Vida Nova Botucatu - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	11.126	-	-	11.340	-	-	(214)	-	-	(1.095)	-	-
Vida Nova Itapetininga III - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	6.463	-	-	6.709	-	-	(246)	-	-	(654)	-	-
Vida Nova Sao Carlos - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	2.422	-	-	2.530	-	-	(108)	-	-	(1.262)	-	-
Vida Nova Tatui III - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	11	-	-	12	-	-	(1)	-	-	(1)	-	-
Pacaembu Presidente Prudente - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	262	-	-	262	-	-	-	-	-	-	-	-
Pacaembu Sao Jose do Rio Preto - Empreendimento Imobiliário Ltda (i)	99,00%	0,00%	0,00%	509	-	-	1.478	-	-	(969)	-	-	(969)	-	-
União do Mandaguari Empreendimento. Imobiliário Ltda. (iv)	5,07%	5,07%	0,00%	1.951	1.081	-	1.444	688	-	507	393	-	3.556	(37)	-
Veronese Empreendimento Imobiliário Ltda. (v)	50,00%	0,00%	0,00%	20.417	-	-	13.778	-	-	6.639	-	-	-	-	-
Sol + Lar S.A.(i)	20,00%	20,00%	0,00%	11	103	-	15	-	-	(4)	103	-	(109)	-	-

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

8. Investimentos (reapresentado)--Continuação

b) Principais informações das participações societárias e a composição dos investimentos--Continuação

- (i) Empresas constituídas no transcorrer de 2019 e 2018 para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.
- (ii) Participação societária adquirida em 2018 pelo valor de R\$15.826, correspondente a 52.001.000 ações o equivalente a 100% das ações emitidas pertencentes anteriormente ao Poá Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia. O interesse da Companhia era apenas nos lotes, únicos ativos da adquirida e, portanto, não se trata de transação de combinação de negócios, mas de uma aquisição de ativos.
- (iii) Empresa constituída no transcorrer de 2018 para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários
- (iv) Participação societária adquirida em 2018, correspondente a 2.180.100 cotas o equivalente a 5,07% das cotas totais. Não houve apuração de ágio ou compra vantajosa na operação pois trata-se de aquisição de ativo na sua essência.
- (v) Participação societária adquirida em 2019, correspondente a 4.250.000 cotas o equivalente a 50% das cotas totais, pertencentes anteriormente à Vibra Residencial Ltda. Não houve apuração de ágio ou compra vantajosa na operação.

c) Movimentações dos investimentos em participações societárias

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas na data-base de 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

Descrição	Controladora			Consolidado	
	2019	2018	2017	2019	2018
Saldos em 1º de janeiro	32.182	34.667	28.408	728	-
Adiantamento para futuro aumento de capital, líquido	70.124	(4.441)	29.765	264	706
Dividendos recebidos	(28.180)	(34.607)	-	(173)	-
Aporte em investidas	10.479	-	-	-	22
Venda de participação societária	(963)	-	(24.839)	-	-
Aquisição de participação societária	2.907	12.109	-	2.907	-
Mais valia dos estoques	-	3.717	-	-	-
Equivalência patrimonial	70.453	21.552	2.604	2.738	-
Baixas	-	-	(310)	-	-
Apropriação da mais valia de estoques	(3.351)	(815)	(961)	-	-
Saldos em 31 de dezembro	153.651	32.182	34.667	6.464	728

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Imobilizado (reapresentado)

a) Composição

Controladora e consolidado

Descrição	Taxa anual de depreciação %	Custo	Depreciação acumulada	Imobilizado líquido		
				31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Computadores	20	2.040	(1.125)	915	901	642
Máquinas e equipamentos	10	1.182	(280)	902	966	713
Veículos	20	155	(53)	102	184	79
Móveis e utensílios	10	167	(75)	92	110	135
Aeronaves (i) (ii)	4 a 6,67	2.206	(284)	1.922	9.806	2.050
Benfeitorias (iii)	10	996	(93)	903	-	-
Direito de uso de arrendamento	-	5.560	(2.309)	3.251	-	-
Provisão para redução ao valor recuperável - aeronaves	-	(607)	-	(607)	(1.356)	(975)
		11.699	(4.219)	7.480	10.611	2.644

- (i) Através de laudo emitido por empresa especializada a Companhia estimou a vida útil das aeronaves entre 15 e 25 anos, além de seus valores residual e de mercado para fins de teste do valor recuperável. Houve necessidade de reversão de ajuste ao valor recuperável no montante de R\$749 em 2019 (constituição de R\$381 em 2018 e reversão de R\$84 em 2017). Não houve desde a aquisição gastos com grandes manutenções, elegíveis a capitalização, portanto os valores gastos com manutenções ordinárias foram registrados no resultado.
- (ii) A aeronave Piper M500 adquirida em 2018 foi baixada em 31 de dezembro de 2019 em decorrência de venda para os acionistas da Companhia pelo valor residual do ativo no montante de R\$7.470.
- (iii) Benfeitorias nos imóveis de terceiros situados em Bauru e São José do Rio Preto, locais de filiais da Companhia.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Imobilizado (reapresentado)--Continuação

b) Movimentação

Custo

Descrição	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e utensílios	Aeronaves	Benfeitorias	Direito de uso de arrendamento (b)	Ímpairment	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2017	956	244	1.506	160	2.206	-	-	(1.059)	4.013
Adições	269	544	-	18	-	-	-	-	831
Reversão da provisão para redução ao valor recuperável do ativo	-	-	-	-	-	-	-	84	84
Saldos em 31 de dezembro de 2017	1.225	788	1.506	178	2.206	-	-	(975)	4.928
Adições	489	341	21	16	7.855	-	-	-	8.722
Baixas	-	-	(1.291)	(27)	-	-	-	-	(1.318)
Provisão para redução ao valor recuperável do ativo	-	-	-	-	-	-	-	(381)	(381)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	1.714	1.129	236	167	10.061	-	-	(1.356)	11.951
Adições por arrendamento mercantil (Nota 2.3.20)	-	-	-	-	-	-	2.239	-	2.239
Adições	328	106	-	-	-	996	3.321	-	4.751
Baixas	(2)	(53)	(81)	-	(7.855)	-	-	-	(7.991)
Reversão da provisão para redução ao valor recuperável do ativo	-	-	-	-	-	-	-	749	749
Saldos em 31 de dezembro de 2019	2.040	1.182	155	167	2.206	996	5.560	(607)	11.699

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Imobilizado (reapresentado)--Continuação

a) Movimentação--Continuação

Depreciação/amortização

Descrição	Computadores e periféricos	Máquinas e equipamentos	Veículos	Móveis e utensílios	Aeronaves	Benfeitorias	Direito de uso de arrendamento (b)	Impairment	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2017	(401)	(27)	(1.213)	(24)	(89)	-	-	-	(1.754)
Adição	(182)	(49)	(214)	(18)	(67)	-	-	-	(530)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(583)	(76)	(1.427)	(42)	(156)	-	-	-	(2.284)
Adição	(230)	(87)	(89)	(15)	(99)	-	-	-	(520)
Baixa	-	-	1.464	-	-	-	-	-	1.464
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(813)	(163)	(52)	(57)	(255)	-	-	-	(1.340)
Adição	(314)	(119)	(39)	(18)	(117)	(93)	(2.309)	-	(3.009)
Baixa	2	2	38	-	88	-	-	-	130
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(1.125)	(280)	(53)	(75)	(284)	(93)	(2.309)	-	(4.219)
								*	
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2017	642	713	79	135	2.050	-	-	(975)	2.644
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2018	901	966	184	110	9.806	-	-	(1.356)	10.611
Saldo líquido em 31 de dezembro de 2019	915	902	102	92	1.922	903	3.251	(607)	7.480

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Imobilizado (reapresentado)--Continuação

b) Arrendamento mercantil

São contratos de arrendamento de imóveis e veículos, utilizados na operação da Companhia.

A Companhia apurou às suas taxas de desconto baseada nas taxas de juros livres de risco observadas no mercado brasileiro, para os prazos de seus contratos, ajustadas à realidade da Companhia ("spread" de crédito). Os "spreads" foram obtidos por meio de contatos junto a potenciais investidores de títulos de dívida da Companhia. A tabela abaixo evidencia as taxas praticadas, vis-à-vis os prazos dos contratos:

Descrição/prazo	Taxa ao ano				
	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos	5 anos
Imóveis	9,31%	10,11%	10,84%	11,68%	12,18%
Veículos	9,46%	10,26%	10,99%	11,61%	12,06%

A movimentação de saldos dos passivos de arrendamentos é apresentada no quadro abaixo:

Descrição	Valor
Saldos em 1º de janeiro de 2019	2.239
Juros do exercício	226
Ajuste a valor presente reconhecido no exercício	(391)
Novos contratos	3.608
Contraprestações pagas	(2.480)
Outros	(5)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	3.197

O cronograma de vencimentos é o seguinte:

Maturidade dos contratos	
Vencimento das prestações	Valor
2020	2.268
2021	663
2022	164
2023	74
2024	28
Total dos passivos	3.197

A movimentação de saldos dos ativos de arrendamentos é apresentada no quadro abaixo:

Descrição	Imóveis	Veículos	Total
Saldos em 1º de janeiro de 2019	1.794	445	2.239
Novos contratos	1.194	2.127	3.321
	2.988	2.572	5.560
Amortização	(1.207)	(1.102)	(2.309)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.781	1.470	3.251

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

9. Imobilizado (reapresentado)--Continuação

b) Arrendamento mercantil--Continuação

A Companhia utilizou para fins de registro contábil o fluxo de caixa sem considerar o efeito da inflação nos fluxos a serem descontados. Adicionalmente, conforme Ofício-Circular CVM SNC/SEP 02/2019 - Orientação sobre aplicação do CPC 06 (R2) – Arrendamentos, a Companhia avaliou os impactos decorrentes da projeção da inflação nos pagamentos futuros de aluguel descontados a valor presente utilizando-se da taxa nominal produziria um acréscimo no direito de uso e no passivo de arrendamento de R\$160. A inflação foi projetada com base no principal indicador de seus contratos IGPM e informações obtidas no Banco Central do Brasil.

10. Empréstimos e financiamentos (reapresentado)

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Taxa	Controladora e consolidado			
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Circulante					
Banco ABC do Brasil (i)	2,65% a.a. + CDI	2.311	15.007	-	-
Banco Safra	0,30% a.m. + CDI	2.958	5.090	216	626
CRI - Pacaembu Construtora S.A.(ii)	0,90% a.a. + CDI	1.150	-	-	-
		6.419	20.097	216	626
Circulante		4.584	14.831	216	410
Não circulante		1.835	5.266	-	216
Total		6.419	20.097	216	626

(i) Banco ABC do Brasil

A Companhia possui uma operação de “swap” de fluxo de caixa com verificador, no qual a taxa de juros da ponta ativa é fixada em 6,5% e a taxa de juros da ponta passiva é variável de 6,7% (se o verificador não for atingido) a 6,5% (se o verificador for atingido) a ser definida sem função da oscilação positiva ou negativa (range) do dólar determinada contratualmente. O verificador do dólar foi atingido, dessa forma, até a data de vencimento do swap de fluxo de caixa a ponta passiva será de 6,5% não havendo, portanto, risco de perda para a Companhia, visto que a taxa de juros das posições ativa e passiva possuem o mesmo indexador

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Empréstimos e financiamentos (reapresentado)--Continuação

(ii) CRI – Pacaembu Construtora

Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 139ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. (“Securitizadora”). A Securitizadora está realizando a oferta pública de, inicialmente, 120.000 (cento e vinte mil) CRI, no valor total inicial de R\$ 120.000, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, a qual foi registrada na CVM em 07 de outubro de 2019, sob o nº CVM/SRE/CRI/2019/031, sendo que a oferta se encontra atualmente em andamento. Os CRI são lastreados em créditos imobiliários decorrentes da emissão de 120.000 (cento e vinte mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, de emissão da Companhia, nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada da Pacaembu Construtora S.A.”, celebrado em 31 de julho de 2019, conforme aditado (“Escritura de Emissão” e “Debêntures”, respectivamente). O prazo de colocação da oferta dos CRI é até 06 de abril de 2020. Em 31 de dezembro de 2019, 2.072 CRI já haviam sido colocados junto a investidores.

O termo de securitização dos CRI e a escritura de emissão das Debêntures possuem cláusulas restritivas que, caso descumpridas, podem ensejar o vencimento antecipado da dívida representada por tais valores mobiliários, as quais encontram-se descritas abaixo:

- (a) a distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Companhia, caso a Companhia, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na escritura de emissão das Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das S.A., nos termos do estatuto social da Companhia vigente na data de emissão das Debêntures;
- (b) cisão, fusão, incorporação, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia e/ou qualquer controlada relevante (conforme definido na Escritura de Emissão) que resulte em alteração de controle, em decorrência da qual a Companhia deixe de ser controlada direta ou indiretamente pelas pessoas físicas que atualmente detêm o controle acionário da Companhia;
- (c) amortização de ações de emissão da Companhia ou reembolso de ações de acionistas da Companhia, nos termos do artigo 45 da Lei das S.A., que representem mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Companhia, tendo por base as então mais recentes Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia relativas ao último exercício social encerrado; e
- (d) não observância, pela Companhia, dos seguintes índices financeiros:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Empréstimos e financiamentos (reapresentado)--Continuação

- (I) quociente entre (i) dívida líquida (conforme definido na escritura de emissão) + imóveis a pagar (conforme definido na escritura de emissão), pelo (ii) patrimônio líquido da Emissora apurado com base nas demonstrações financeiras trimestrais da Companhia, que deverá ser inferior a 0,5 (cinco décimos), a ser apurado pela Companhia semestralmente, tendo por base as demonstrações financeiras da Companhia; e
- (II) quociente entre (i) contas a receber (conforme definido na escritura de emissão) + estoque (conforme definido na escritura de emissão) + receitas a apropriar (conforme definido na escritura de emissão), pela (ii) dívida líquida + custos a apropriar, que não deverá ser inferior a 0 (zero) ou superior a 2 (dois), a ser apurado pela Companhia semestralmente, tendo por base as demonstrações financeiras da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2019:

	2020	2021	2022	Total
Banco ABC do Brasil	2.311	-	-	2.311
Banco Safra	2.273	685	-	2.958
CRI - Pacaembu onstrutora S.A	-	-	1.150	1.150

Cláusulas restritivas (covenants) das operações - Banco Safra e ABC do Brasil

Os empréstimos contraídos pela controladora e controladas possuem cláusulas específicas para vencimentos antecipados, sendo que na totalidade delas, o que dará ensejo ao vencimento antecipado será o inadimplemento da devedora em relação às obrigações contratuais e o não atingimento de determinados indicadores financeiros. Em 31 de dezembro de 2019 a Companhia estava integralmente adimplente com as cláusulas específicas para vencimentos antecipados.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

10. Empréstimos e financiamentos (reapresentado)--Continuação

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos, financiamentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 é como segue:

Descrição	Controladora/Consolidado		
	2019	2018	2017
Saldos em 1º de janeiro	20.097	216	626
Movimentação Financeira			
(+) Liberação	1.829	27.848	-
(-) Amortização principal	(14.824)	(7.974)	(447)
(+) Encargos financeiros sobre empréstimos e financiamento	1.071	777	194
(-) Juros pagos	(1.076)	(770)	(157)
Custo de captação de CRI	(678)	-	-
Saldos em 31 de dezembro	6.419	20.097	216

11. Fornecedores (reapresentado)

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Fornecedores a pagar (i)	17.381	25.366	24.984	16.555	22.183	25.899	25.210	16.556
Cauções a pagar(ii)	13.900	17.203	13.570	12.938	14.031	17.203	13.570	12.937
	31.281	42.569	38.554	29.493	36.214	43.102	38.780	29.493
Circulante	27.142	36.460	33.850	27.642	32.075	36.993	34.076	27.642
Não circulante	4.139	6.109	4.704	1.851	4.139	6.109	4.704	1.851

- (i) Fornecedores no país não rendem juros e são geralmente liquidados em até 120 dias.
(ii) Cauções a pagar não rendem juros e são liquidados num prazo médio de até 360 dias.

12. Obrigações trabalhistas (reapresentado)

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Salários e pró labores	1.265	1.373	1.026	855	1.276	1.373	1.026	855
Provisão de férias	5.212	4.254	4.384	2.669	5.243	4.254	4.384	2.669
INSS	391	686	543	402	397	686	543	402
IRRF	663	635	463	292	664	635	463	292
FGTS	283	317	263	202	284	317	263	202
Gratificações e bonificações	393	4.755	5.822	6.000	393	4.755	5.822	6.000
Outras obrigações trabalhistas	2.083	554	-	349	2.082	557	-	349
	10.290	12.574	12.501	10.769	10.339	12.577	12.501	10.769

13. Obrigações tributárias (reapresentado)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Contribuição social a pagar	-	704	702	-	272	993	712	59
Imposto de renda a pagar	3.027	5.109	2.603	-	3.475	5.912	2.615	100
INSS retido a recolher	584	791	686	777	659	791	686	777
IRRF a pagar	1.906	74	983	1.191	1.920	74	983	1.191
COFINS a pagar	874	1.130	2.068	-	1.203	1.961	2.068	43
PIS a pagar	189	245	448	-	261	425	448	9
Outras obrigações tributárias	601	385	369	348	666	1.781	1.625	347
	7.181	8.438	7.859	2.316	8.456	11.937	9.137	2.526

14. Tributos correntes com recolhimento diferido (reapresentado)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 da RFB), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (Nota 2.3.1).

a) Composição dos tributos correntes com recolhimento diferido

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Imposto de renda	-	-	-	-	880	54	-	-
Contribuição social	-	-	-	-	485	33	-	-
COFINS	501	270	856	6	2.086	363	856	5
PIS	108	58	185	-	616	78	185	-
ISS	49	21	-	-	274	21	-	-
RET	42	45	10	100	44	45	10	102
	700	394	1.051	106	4.385	594	1.051	107
Circulante	49	21	953	59	274	158	953	59
Não circulante	651	373	98	47	4.111	436	98	48

b) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

14. Tributos correntes com recolhimento diferido (reapresentado)--Continuação

b) Reconciliação da taxa efetiva do imposto de renda e contribuição social--Continuação

	Controladora (reapresentado)			Consolidado (reapresentado)		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social:	128.473	143.213	98.035	132.187	144.182	98.273
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(43.681)	(48.692)	(33.332)	(44.989)	(49.022)	(33.413)
Efeito sobre as diferenças:						
Resultado com equivalência patrimonial	23.954	7.328	886	2.892	-	-
Amortização de ágio	(1.463)	(278)	(327)	(1.463)	(278)	(327)
Efeitos permanentes sobre regime especial de tributação do PMCMV (RET) e lucro presumido de controladas	(161)	5.303	15.812	18.817	12.006	16.848
Impostos diferidos não registrados sobre diferenças temporárias e base de prejuízos fiscais	(317)	7.129	2.888	(639)	7.092	2.618
Incentivos fiscais	683	711	181	683	711	181
Juros sobre o capital próprio	4.091	3.780	3.606	4.091	3.780	3.606
Impostos diferidos ativos constituídos em 2017 e revertidos em 2018 sobre base de prejuízos fiscais de anos anteriores	-	(7.986)	7.986	-	(7.986)	7.986
Despesa no resultado (corrente)	(16.398)	(23.398)	(9.627)	(20.112)	(24.390)	(9.828)
Despesa no resultado (diferido)	-	(8.584)	8.584	-	(8.584)	8.584
Despesa - PMCMV (% de IR/CS) no resultado	(496)	(723)	(1.257)	(496)	(723)	(1.257)
Total de despesa com IRPJ e CSLL (resultado)	(16.894)	(32.705)	(2.300)	(20.608)	(33.697)	(2.501)
<i>Taxa efetiva</i>	-13,2%	-22,8%	-2,3%	-15,6%	-25,5%	-1,9%

15. Adiantamentos de clientes (reapresentado)

Descrição	Controladora (reapresentado)				Consolidado (reapresentado)			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	01/01/2017
Vida Nova Carlos	-	-	-	-	1.291	-	-	-
Vida Nova Catanduva II	-	-	-	7.229	-	-	-	7.229
Vida Nova Água Branca	-	-	-	3.060	-	-	-	3.060
Vida Nova Tatuí	-	-	-	3.615	-	-	-	3.615
Vida Nova Maracá II	-	-	-	10.733	-	-	-	10.733
Vida Nova Água Branca II	-	-	-	2.170	-	-	-	2.170
Vida Nova Assis	-	-	4.340	70	-	-	4.340	70
Vida Nova Votuporanga II	-	-	7.123	326	-	-	7.123	326
Vida Nova Dignidade	-	-	20.549	-	-	-	20.549	-
Vida Nova Ribeirão Preto B1	-	17.672	-	-	-	17.672	-	-
Vida Nova Ribeirão Preto B2	-	20.255	-	-	-	20.255	-	-
Vida Nova Ribeirão Preto A	-	-	-	-	-	-	-	-
Vida Nova Maracá Iii	-	5.279	-	-	-	5.279	-	-
Vida Nova Franca	-	5.056	-	-	-	5.056	-	-
Vida Nova Votuporanga Iii	-	1.684	-	-	-	1.684	-	-
Vida Nova Lins II	-	2.358	-	-	-	2.358	-	-
Vida Nova Olímpia 2	-	129	-	-	-	129	-	-
Vida Nova Fraternidade 2	5.716	-	-	-	5.716	-	-	-
Vida Nova Barretos 5	1.887	-	-	-	1.887	-	-	-
Vida Nova Pacaembu - Fase 2 - Prudente	7.052	-	-	-	7.052	-	-	-
Vida Nova Assis 2	5.187	-	-	-	5.187	-	-	-
Vida Nova Votuporanga IV	299	1	-	-	299	1	-	-
Outros empreendimentos	62	467	57	1	459	467	57	1
	20.203	52.901	32.069	27.204	21.891	52.901	32.069	27.204

15. Adiantamentos de clientes (reapresentado)--Continuação

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

Referem-se a adiantamentos de clientes referente aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção. As parcelas estão classificadas no passivo circulante levando-se em consideração o prazo previsto de conclusão dos empreendimentos que ocorrerão até o final de 2020.

16. Provisões (reapresentado)

a) Provisões para garantia de obra

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Saldo anterior	11.180	7.846	7.793	11.180	7.846	7.793
(+) Adições	2.852	5.515	4.069	2.973	5.515	4.069
(-) Reversões	(1.234)	(26)	(538)	(1.234)	(26)	(538)
(-) Pagamentos	(1.573)	(2.155)	(3.478)	(1.573)	(2.155)	(3.478)
Saldo em 31 de dezembro	11.225	11.180	7.846	11.346	11.180	7.846
Circulante	2.835	2.836	1.915	2.835	2.836	1.915
Não circulante	8.390	8.344	5.931	8.511	8.344	5.931
	11.225	11.180	7.846	11.346	11.180	7.846

A Companhia e suas controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra deficiências e correções na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e proporcionar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados valores em bases estimadas por residência construída. Essa estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas periodicamente.

b) Provisão para demandas judiciais

Causas classificadas como de perda provável

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base nas experiências anteriores referentes às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

16. Provisões (reapresentado)--Continuação

b) Provisão para demandas judiciais --Continuação

Causas classificadas como de perda provável--Continuação

Controladora

	Cível	Tributário (i)	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldos em 1 de janeiro de 2017	346	898	700	4.908	6.852
Provisões	50	666	1.298	1.892	3.906
Reversões	(351)	(266)	(442)	(1.613)	(2.672)
Pagamentos	-	-	(43)	-	(43)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	45	1.298	1.513	5.187	8.043
Provisões	753	789	1.175	749	3.466
Reversões	(645)	(57)	(1.693)	(1.836)	(4.231)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	153	2.030	995	4.100	7.278
Provisões	1.006	1.423	1.291	251	3.971
Reversões	(153)	-	(995)	(867)	(2.015)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.006	3.453	1.291	3.484	9.234

Consolidado

	Cível	Tributário	Trabalhista	Previdenciário	Total
Saldo em 1 de janeiro de 2017	346	898	700	5.075	7.019
Provisões	49	666	1.298	1.892	3.905
Reversões	(178)	(51)	(658)	(1.780)	(2.667)
Pagamentos	-	-	(42)	-	(42)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	217	1.513	1.298	5.187	8.215
Provisões	863	575	1.175	749	3.362
Reversões	(818)	(58)	(1.478)	(1.836)	(4.190)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	262	2.030	995	4.100	7.387
Provisões	1.006	1.423	1.291	251	3.971
Reversões	(153)	-	(995)	(867)	(2.015)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.115	3.453	1.291	3.484	9.343

As provisões e reversões das demandas judiciais impactaram o resultado do exercício nas rubricas de despesas tributárias e outras despesas e receitas operacionais

Os processos cíveis e previdenciários provisionados possuem natureza de acertos contratuais e processos relacionados a obras e terceiros. Os processos tributários provisionados, em sua maioria, referem-se ao recolhimento de PIS e COFINS sobre receitas financeiras, que são depositados judicialmente.

Adicionalmente, existem processos judiciais de natureza cível e previdenciário em que as probabilidades de perdas que são consideradas “possíveis” pelos seus assessores legais, portanto, não foram registradas nas demonstrações financeiras da Companhia no montante de R\$1.180 em 31 de dezembro de 2019 (R\$2.511 em 2018 e R\$4.627 em 2017)

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

17. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar - informações e compromissos

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.1, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Empreendimentos em Construção	Consolidado		
	2019	2018	2017
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas			
(a) Receita de vendas contratadas	596.624	1.195.911	855.149
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	343.364	710.291	402.667
Receita de vendas a apropriar (a-b)	253.260	485.620	452.482
(ii) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas			
Empreendimentos em construção:			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	425.735	847.392	462.653
Custo incorrido líquido			
(b) Custo de construção incorridos	(246.160)	(637.380)	(249.815)
Encargos financeiros apropriados			
(c) Custos de construção		-	-
Incorrido - encargos financeiros	(20)	-	-
Custo orçado a apropriar no resultado (a+b)	179.575	210.011	212.838
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	57,82%	75,22%	54,00%
(iii) Custo orçado a apropriar em estoque			
Empreendimentos em construção:			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	256.123	85.545	192.372
Custo Incorrido líquido			
(b) Custo de construção Incorridos	(32.928)	(10.298)	(40.742)
Encargos financeiros apropriados	(20)	-	-
Total	(32.948)	(10.298)	(40.742)
Custo orçado a apropriar em estoque sem encargos financeiros (a+b)	223.195	75.247	151.630

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e impostos incidentes. Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades vendidas, à medida que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a ser apropriada às unidades vendidas à medida da evolução da obra.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social da Companhia é de R\$128.895 (R\$72.500 em 31 de dezembro de 2018 e R\$39.543 em 31 de dezembro de 2017), composto por 128.894.845 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (72.500.000 ações em 31 de dezembro de 2018 e 39.543.248 quotas em 2017 - (equivalentes atualmente a 39.543.248, ações ordinárias em 2017)).

Em 30 de setembro de 2019 os sócios da Pacaembu decidiram aumentar o capital em R\$ 56.395 com a emissão de 56.394.845 ações no valor nominal de R\$ 1 (valor expresso em reais)

Em 1 de maio de 2018 os sócios decidiram transformar a Pacaembu de sociedade empresária limitada para sociedade por ações e aumentar o capital social em R\$ 32.957 com a emissão de 32.956.752 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

Em 24 de fevereiro de 2017 os sócios da Pacaembu decidiram aumentar o capital em R\$ 135 com a criação de 135.286 quotas no valor nominal de R\$ 1 (valor expresso em reais) (atualmente equivalentes a 135.286 ações ordinárias)

Abaixo a distribuição das ações durante os exercícios:

Sócios	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	Ações	Participação	Ações	Participação	Quotas(*)	Participação
Eduardo Robson de Almeida	58.002.680	45,00%	32.625.000	45,00%	19.771.624	50,00%
Wilson de Almeida Junior	51.557.938	40,00%	29.000.000	40,00%	19.771.624	50,00%
Victor Bassan de Almeida	12.889.485	10,00%	7.250.000	10,00%	-	-
Fernando Bassan de Almeida	6.444.742	5,00%	3.625.000	5,00%	-	-
TOTAL	128.894.845	100,00%	72.500.000	100,00%	39.543.248	100,00%

- equivalentes a 39.543.248, ações ordinárias considerando os efeitos de 1º. de maio de 2018 quando da conversão da Companhia em sociedade por ações.

b) Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultado a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

18. Patrimônio líquido--Continuação

c) Dividendos propostos

A Companhia manterá reserva de lucros estatutária denominada “Reserva estatutária”, que terá por fim reforçar o capital de giro da Companhia e financiar a manutenção, expansão e desenvolvimento de novos projetos e das demais atividades que compõem o objeto social da Companhia e ou de suas subsidiárias, inclusive por meio de subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 70% (setenta por cento) do lucro líquido de cada exercício e cujo saldo, somado ao saldo das demais reservas de lucros, exceto as reservas de lucro a realizar e reserva para contingências não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito da Companhia. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

d) Dividendos propostos

A Companhia pagou dividendos no transcorrer de 2019 aos sócios no montante de R\$12.800 (R\$80.340 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e R\$10.959 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017), sendo R\$0,09 centavos por ação em 2019 (R\$1,11 e 0,27 em 2018 e 2017 respectivamente).

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia não efetuou pagamento de juros sobre o capital próprio (R\$400 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). Os saldos de juros sobre o capital próprio a pagar totalizaram o valor de R\$10.478 em 31 de dezembro de 2019 (R\$556 em 31 de dezembro de 2018 e 2017), apresentados no passivo circulante.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro líquido do exercício	111.579	110.508
Reserva legal 5%	(5.579)	(5.597)
	<u>106.000</u>	106.351
Dividendos propostos - 25%	26.500	26.588
Juros sobre o capital próprio	(10.478)	(9.449)
	<u>16.022</u>	17.139
Dividendos adicionais propostos	-	49.397
Constituição reserva estatutária	62.127	28.926
Lucros a disposição da assembléia	17.373	-

A Administração da Companhia encaminhará para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, o aumento de capital social mediante a capitalização de parte da reserva de lucros.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

19. Receita operacional líquida (reapresentado)

Descrição	Controladora (reapresentado)			Consolidado (reapresentado)		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita de incorporação imobiliária	480.715	776.998	569.397	588.528	809.934	574.214
Tributos incidentes sobre a receita	(18.584)	(24.132)	(13.096)	(22.519)	(25.420)	(13.312)
Rescisões	-	-	(100)	-	-	(101)
	462.131	752.866	556.201	566.009	784.514	560.801

20. Custos e despesas por natureza (reapresentado)

Descrição	Controladora (reapresentado)			Consolidado (reapresentado)		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Despesas por função						
Custos dos imóveis vendidos	(320.670)	(552.890)	(392.372)	(351.182)	(562.181)	(395.140)
Despesas gerais e administrativas	(60.650)	(52.978)	(52.190)	(60.953)	(53.008)	(52.269)
Despesas com vendas	(22.714)	(33.750)	(22.438)	(31.488)	(34.559)	(22.438)
Despesas tributárias	(1.076)	(1.433)	(1.506)	(1.100)	(1.479)	(1.523)
	(405.110)	(641.051)	(468.506)	(444.723)	(651.227)	(471.370)
Custos de construção	(307.090)	(542.737)	(386.775)	(337.482)	(551.211)	(389.543)
Pessoal	(41.421)	(29.033)	(24.075)	(41.426)	(29.033)	(24.075)
Custo com provisão para garantia de obra	(1.618)	(5.489)	(3.531)	(1.739)	(5.489)	(3.531)
Serviços tomados	(4.094)	(4.824)	(9.668)	(4.222)	(4.833)	(9.709)
Bonificações	(6.208)	(10.332)	(10.819)	(6.208)	(10.332)	(10.819)
Despesas com manutenção	(5.253)	(2.494)	(2.013)	(5.255)	(2.494)	(2.013)
Comissões	(6.774)	(16.896)	(10.631)	(7.066)	(16.896)	(10.631)
Publicidade e propaganda	(3.574)	(3.701)	(5.006)	(8.101)	(3.701)	(5.006)
Despesas com eventos de entregas	(11.382)	(12.745)	(5.302)	(12.635)	(12.939)	(5.302)
Despesas com casa modelo	(971)	(407)	(1.490)	(1.065)	(407)	(1.490)
Amortização de direito de uso de arrendamento	(2.309)	-	-	(2.309)	-	-
Impostos e taxas	(1.076)	(1.433)	(1.506)	(1.100)	(1.479)	(1.523)
Demais custos/despesas	(13.340)	(10.960)	(7.690)	(16.115)	(12.413)	(7.728)
	(405.110)	(641.051)	(468.506)	(444.723)	(651.227)	(471.370)

21. Outras despesas e receitas operacionais (reapresentado)

Descrição	Controladora (reapresentado)			Consolidado (reapresentado)		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Venda de ativo imobilizado	3	1.748	-	3	1.748	-
Provisão para demandas judiciais	(533)	1.336	(624)	(533)	1.398	(624)
Provisão para perda de adiantamentos a fornecedores	(3.025)	(203)	135	(3.025)	(203)	135
Apropriação da mais valia dos estoques	(3.951)	(815)	(961)	-	-	-
Outras despesas líquidas	(395)	(2.097)	(752)	(3)	(2.089)	(752)
	(7.901)	(31)	(2.202)	(3.558)	854	(1.241)

22. Resultado financeiro (reapresentado)

Controladora (reapresentado)	Consolidado (reapresentado)
------------------------------	-----------------------------

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Receitas financeiras						
Rendimento de aplicação financeira	10.747	12.275	12.285	11.660	12.388	12.432
Juros	303	238	226	2.911	295	231
	11.050	12.513	12.511	14.571	12.683	12.663
Despesas financeiras						
Despesas bancárias	(1.218)	(2.187)	(2.422)	(1.584)	(2.193)	(2.429)
Despesas com juros	(678)	(217)	(71)	(678)	(217)	(71)
Outras despesas financeiras	(254)	(232)	(80)	(588)	(232)	(80)
	(2.150)	(2.636)	(2.573)	(2.850)	(2.642)	(2.580)
Total	8.900	9.877	9.938	11.721	10.041	10.083

23. Informação por segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional (incorporação imobiliária), de acordo com as regras da NBC TG 22 (R2) que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 22 (R2) Informação por segmento. A Administração da Companhia analisa os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento e região.

Por esse motivo, não estão sendo apresentadas informações por segmento.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no mesmo segmento econômico, a Companhia não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada, os repasses do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), são integralmente realizados pela Caixa Econômica Federal.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Instrumentos financeiros

A Companhia está exposta aos seguintes riscos:

- Risco de juros – oscilação das taxas de juros e indexadores dos empréstimos e financiamentos;
- Risco de crédito – possibilidade de perda de fluxo de caixa dos contratos de clientes (contas a receber);
- Risco de liquidez – possibilidade de a Companhia não ter capacidade de honrar com suas obrigações;
- Risco operacional – devido à complexidade da operação em que a Companhia está inserida;
- Risco de gestão de capital – capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas

A alta administração da Companhia supervisiona a gestão desses riscos. A alta administração da Companhia analisa que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas da Companhia e disposição para risco do grupo. É política da Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

a) Risco de juros

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas ou descasamento de moedas nas carteiras ativas e passivas. O indexador condicionado às aplicações financeiras é o CDI. As posições passivas da Companhia estão basicamente representadas pelos empréstimos e financiamentos, os quais foram contratados com base na variação do CDI. A Companhia enveredou estudos de mercado e posiciona-se de forma a assumir os eventuais descasamentos entre estes indicadores.

b) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com os critérios objetivos (instituição de primeira linha, análise de taxas cobradas) para diversificação de riscos de crédito.

Para gerenciamento das perdas com contas a receber, a Companhia tem por política efetuar análise de crédito, liquidez e exposições financeiras que possam comprometer a capacidade financeira dos potenciais promitentes honrarem seus compromissos de aquisição dos imóveis. Essas análises baseiam-se em suporte documental e modelo de análise interno. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 5.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Risco de liquidez

Nas controladas da Companhia, esse risco é minimizado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos. A respeito da Controladora, existem operações de captações a mercado realizadas para investimentos em novos empreendimentos, onde o fluxo futuro dos recebíveis da venda de unidades será o lastro para a liquidação dos empréstimos assumidos.

d) Risco operacional

É o risco de prejuízos diretos ou indiretos decorrentes de uma variedade de causas associadas a processos, pessoal, tecnologia e infraestrutura da Companhia e de fatores externos, exceto riscos de crédito, mercado e liquidez, como aqueles decorrentes de exigências legais e regulatórias e de padrões geralmente aceitos de comportamento empresarial. Riscos operacionais surgem de todas as operações da Companhia.

O objetivo da Companhia é administrar o risco operacional para evitar a ocorrência de prejuízos financeiros e danos à reputação da Companhia e buscar eficácia de custos e para evitar procedimentos de controle que restrinjam iniciativa e criatividade.

d) Risco operacional—continuação

A principal responsabilidade para o desenvolvimento e implementação de controles para tratar riscos operacionais é atribuída à Alta Administração dentro de cada unidade de negócio. A responsabilidade é apoiada pelo desenvolvimento de padrões gerais da Companhia para a administração de riscos operacionais nas seguintes áreas:

- Exigências para segregação adequada de funções, incluindo a autorização independente de operações; Exigências para a reconciliação e monitoramento de operações;
- Cumprimento com exigências regulatórias e legais;
- Documentação de controles e procedimentos;
- Exigências para a avaliação periódica de riscos operacionais enfrentados e a adequação de controles e procedimentos para tratar dos riscos identificados;
- Exigências de reportar prejuízos operacionais e as ações corretivas propostas;
- Desenvolvimento de planos de contingência;
- Treinamento e desenvolvimento profissional;
- Padrões éticos e comerciais;
- Mitigação de risco, incluindo seguro quando eficaz.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus ativos e passivos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações de variação de taxa de juros (CDI), IPCA e TR. Com base na projeção de CDI divulgada pelo Banco Itaú de janeiro de 2020 e IPCA pelo boletim focus de fevereiro de 2020., a Companhia considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os ativos e passivos líquidos. Adicionalmente a Companhia possui o montante de R\$25.928 referentes a aplicações em caderneta de poupança com exposição a Taxa de Referência (TR), que não apresenta risco de oscilação em cenário de estress, portanto não testamos o teste de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Companhia corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa para o CDI, sendo que segue abaixo o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Indexador	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	2,20%	3,29%	4,39%	5,49%	6,59%
IPCA	1,63%	2,44%	3,25%	4,06%	4,88%

(1) Vide detalhes dos saldos apresentados abaixo:

Ativos e passivos líquidos	Consolidado					
	Saldo 31/12/2019	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	149.512	3.282	4.923	6.564	8.204	9.845
IPCA	40.060	651	976	1.302	1.627	1.953
Total	189.572	3.933	5.899	7.866	9.832	11.798

Saldos nas demonstrações financeiras consolidadas	Saldo em 31/12/19	CDI	IPCA	TR	Sem indexador
Caixa e equivalente de caixa (nota 3a)	188.025	155.931	-	25.828	6.266
Caixa restrito (nota 3b)	5.805	-	-	-	5.805
Contas a receber (nota 4)	70.963	-	40.060	-	30.903
Adiantamento para aquisição de terrenos	23.648	-	-	-	23.648
Outros ativos (nota 6)	19.740	-	-	-	19.740
Total dos ativos com riscos financeiros	308.181	155.931	40.060	25.928	86.362
Fornecedores (nota 11)	36.214	-	-	-	36.214
Empréstimos e financiamentos (nota 10)	6.419	6.419	-	-	-
Arrendamento mercantil	3.197	-	-	-	3.197
Outros passivos	3.661	-	-	-	3.661
Total dos passivos com riscos financeiros	49.491	6.419	-	-	43.072
Total dos ativos e passivos com riscos financeiros	258.691	149.512	40.060	25.928	43.290

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

e) Análise de sensibilidade--Continuação

Determinação do valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

Os valores de mercado, informados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não refletem mudanças subsequentes na economia, tais como taxas de juros e alíquotas de impostos e outras variáveis que possam ter efeito sobre sua determinação. Especificamente quanto à divulgação, a Companhia aplica os requerimentos de hierarquização, que envolve os seguintes aspectos:

- Definição do valor justo é a quantia pela qual um ativo poderia ser trocado, ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso em transação sem favorecimento;
- Hierarquização em três níveis para a mensuração do valor justo, de acordo com *inputs* observáveis para a valorização de um ativo ou passivo na data de sua mensuração.

A valorização em três níveis de hierarquia para a mensuração do valor justo é baseada nos *inputs* observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia.

Esses dois tipos de *inputs* criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

- Nível 1 - preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;
- Nível 2 - preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e
- Nível 3 - instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis. A composição abaixo demonstra ativos financeiros da Companhia à classificação geral desses instrumentos em conformidade com a hierarquia

	Nível da hierarquia	2019	2018	2017
Ativos				
Ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado				
– Caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito	2 (a)	193.830	268.788	213.045

(a) Valor justo através da cotação de preços de instrumentos financeiros semelhantes em mercados não ativos.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

f) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras Companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado e das contas vinculadas.

O endividamento em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) (nota explicativa 10)	6.419	20.097	216
Arrendamento mercantil (nota explicativa 9.b)	3.197	-	-
Caixa e equivalentes de caixa (nota explicativa 3.1)	(188.025)	(214.674)	(176.570)
Caixa restrito (nota explicativa 3.2)	(5.805)	(54.114)	(36.475)
Dívida líquida	(184.214)	(248.691)	(212.829)
Total do patrimônio líquido	274.646	198.005	211.626
Total do capital próprio e de terceiros	90.432	(50.686)	(1.203)
Índice de alavancagem financeira - %	102,15%	101,81%	102,63%

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

g) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia estão assim classificados:

Controladora

	2019			2018			2017		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	26.381	114.683	141.064	50.307	145.187	195.494	44.559	131.022	175.581
Caixa restrito	3.914	-	3.914	53.933	-	53.933	36.377	-	36.377
Contas a receber	15.249	-	15.249	10.445	-	10.445	29.523	-	29.523
Adiantamentos para aquisição de terrenos	22.363	-	22.363	16.210	-	16.210	11.605	-	11.605
Mútuo com partes relacionadas	-	-	-	7.500	-	7.500	4.130	-	4.130
Outros ativos	16.047	-	16.047	9.648	-	9.648	14.809	-	14.809
Total dos instrumentos ativos	83.954	114.683	198.637	148.043	145.187	293.230	141.003	131.022	272.025
Empréstimos e financiamentos	6.419	-	6.419	20.097	-	20.097	216	-	216
Fornecedores	31.281	-	31.281	42.569	-	42.569	38.554	-	38.554
Mútuos com partes relacionadas	11.601	-	11.601	362	-	362	25.230	-	25.230
Arrendamento mercantil	3.197	-	3.197	-	-	-	-	-	-
Outros passivos	2.261	-	2.261	1.400	-	1.400	2.000	-	2.000
Total dos instrumentos passivos	54.759	-	54.759	64.428	-	64.428	66.000	-	66.000

Consolidado

	2019			2018			2017		
	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total	Custo amortizado	Valor justo por meio do resultado	Total
Caixa e equivalentes de caixa	32.094	155.931	188.025	52.380	162.294	214.674	44.658	131.912	176.570
Caixa restrito	5.805	-	5.805	54.114	-	54.114	36.475	-	36.475
Contas a receber	70.963	-	70.963	13.355	-	13.355	29.523	-	29.523
Adiantamentos para aquisição de terrenos	23.648	-	23.648	16.210	-	16.210	11.605	-	11.605
Mútuo com partes relacionadas	-	-	-	7.500	-	7.500	4.130	-	4.130
Outros ativos	19.740	-	19.740	9.657	-	9.657	15.023	-	15.023
Total dos instrumentos ativos	152.250	155.931	308.181	153.216	162.294	315.510	141.414	131.912	273.326
Empréstimos e financiamentos	6.419	-	6.419	20.097	-	20.097	216	-	216
Fornecedores	36.214	-	36.214	43.102	-	43.102	38.780	-	38.780
Mútuos com partes relacionadas	2.708	-	2.708	-	-	-	-	-	-
Arrendamento mercantil	3.187	-	3.187	-	-	-	-	-	-
Outros passivos	3.661	-	3.661	1.400	-	1.400	2.000	-	2.000
Total dos instrumentos passivos	52.189	-	52.189	64.599	-	64.599	40.996	-	40.996

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

h) Gestão de risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

<u>Em 31 de dezembro de 2019</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>Menos de 1 ano</u>	<u>de 1 a 5 anos</u>	<u>Total</u>
Empréstimos e financiamentos	6.419	4.793	2.264	7.057
Fornecedores	36.214	32.075	4.139	36.214
Arrendamento mercantil	3.197	2.604	1.241	3.845
	<u>45.830</u>	<u>39.472</u>	<u>7.644</u>	<u>47.116</u>

25. Lucro (prejuízo) por ações

O lucro ou prejuízo por ações é calculado mediante a divisão do lucro ou prejuízo atribuível aos sócios da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações (considera ações ordinárias para todos os períodos apresentados em decorrência do evento ocorrido em 1º. de maio de 2018, vide nota explicativa 18) em circulação durante cada um dos exercícios. A média ponderada de ações é calculada com base nos períodos nos quais as ações estavam em circulação.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Lucro básico por cota/ações</u>			
Lucro líquido do exercício	111.579	110.508	95.735
Média ponderada das ações em circulação	86.714.591	61.574.611	39.522.862
Lucro básico por ações (*)	<u>1,286738</u>	<u>1,794701</u>	<u>2,422269</u>

(*) Valores expressos em Reais.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

26. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2019, os seguintes contratos de seguros:

- (a) Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro de responsabilidade cível geral de administradores

A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades e estão assim demonstradas:

<u>Resumo de seguro por Modalidade</u>	<u>Cobertura</u>
Seguro aeronáutico	63.238
Seguro de automóvel	1.020
Seguro de construção (riscos de engenharia)	1.219.695
Seguro de responsabilidade civil D&O	40.000
Seguro empresarial	236.996
Seguro garantia judicial	152
Seguro garantia de término de obras	220.132
Seguro garantia para obras de infraestrutura	94.161
Seguro termino de obras - manutenção corretiva	25.187
Seguro executante construtor	84.731

27. Transações que não afetam o caixa

Durante 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia teve transações que não representaram desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas Demonstrações do Fluxo de Caixa, conforme abaixo:

- Remensurações e adições relacionados ao CPC 06 (R1) - IFRS16 conforme Nota 9b.
- Adição de imobilizado no montante de R\$7.855 em 2018, através de leasing.
- Em 2017 houve venda de participação societária por R\$24.839, o qual foi liquidado através de distribuição de resultado aos sócios, conforme Nota 7.
- Em 2018 houve aumento de capital no valor de R\$32.957 através de distribuição do resultado aos sócios.
- Em 2018 houve compensação de distribuição de dividendos com saldos de partes relacionadas mantidos com as controladas no montante de R\$25.220.
- Em 2019 houve aumento de capital no valor de R\$7.598 através de distribuição do resultado aos sócios e juros sobre capital próprio.

Pacaembu Construtora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)

28. Transações que não afetam o caixa--Continuação

- Alienação de aeronave pelo valor residual do ativo no montante de R\$ 7.470. O valor foi compensado com dividendos devidos pela Companhia aos acionistas referente ao exercício de 2019.
- Compensação do saldo de partes relacionadas a receber no montante de R\$3.500 com o saldo de dividendos a distribuir sobre os resultados de 2019.

28. Eventos subsequentes

Aumento de capital e plano de pagamento baseado em ações

Em 09 de janeiro de 2020, foi celebrado a aprovação da capitalização da reserva de lucros no capital social da Companhia sem emissão de ações, no valor de R\$ 61.383 assim como a Companhia aprovou em assembléia geral extraordinária o plano de opções de aquisição de ações, que disciplina os termos e condições gerais para outorga e exercício de opções de aquisição de ações de emissão da Companhia a administradores, empregados e colaboradores considerados pessoas-chave, que sejam aprovados pelo Conselho de Administração.

Contrato de compra e venda de ações

Em 13 de janeiro de 2020 a Companhia celebrou um contrato de compra e vendas de ações e outras avenças aprovado pelos acionistas, alienaram a transferência para o Sr. Wilson Amaral de Oliveira (membro do Conselho de Administração e Diretor-Presidente da Companhia) no valor de R\$12.889 ações de emissão da Companhia, representativas de 10% do capital social da Companhia, livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus.