



## **Demonstrações Financeiras**

**Urba Desenvolvimento Urbano S.A.**

**Demonstrações Financeiras, Consolidadas e Individuais,  
para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019  
e Relatório do Auditor Independente**

Urba Desenvolvimento Urbano S.A.



Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais .....	6
Demonstração dos resultados .....	7
Demonstração dos resultados abrangentes .....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	9
Demonstração dos fluxos de caixa .....	10
Demonstração do valor adicionado .....	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12



KPMG Auditores Independentes  
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários  
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil  
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil  
Telefone +55 (31) 2128-5700  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos acionistas e administradores da  
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.  
Belo Horizonte – MG**

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (Companhia), identificadas como individual 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidado 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 a 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 dos auditores 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.

## Ênfase

### Preparação das demonstrações financeiras

Conforme descrito na nota explicativa 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras 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, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Reemissão de relatório

Em 24 de março de 2020 emitimos relatório de auditoria sem modificações sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Urba Desenvolvimento Urbano S.A. relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, que ora estão sendo rerepresentadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 2.5, essas demonstrações financeiras foram alteradas e estão sendo rerepresentadas para refletir os efeitos da remensuração do valor justo de terrenos no reconhecimento inicial, decorrentes de permutas financeiras e reconhecimento de contrato de compra e venda de terrenos com permuta física anteriormente não reconhecido. Consequentemente, nossa opinião considera estas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

## 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.

## Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")

Notas explicativas 2.2(a) e 15 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria endereçou esse assunto
<p>De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – <i>Revenue from contract with customer</i>) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.</p> <p>Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:</p> <p>Avaliação do desenho e implementação dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras.</p> <p>Obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia para todos os empreendimentos, com as respectivas aprovações, e os confrontamos com os valores de custo total orçado incluídos na base de apuração da receita auferida pelo método de Porcentagem de Conclusão (“POC”).</p> <p>Por meio de amostragem, confrontamos os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.</p> <p>Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de vendas de lotes consolidada, avaliamos a natureza e as mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos.</p> <p>Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis.</p> <p>Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitáveis o montante da receita reconhecida e as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

#### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação não é requerida às companhias fechadas, e apresentadas como informação suplementar

para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações individual e consolidada 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 dos auditores

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 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.

### Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a 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 individuais e consolidadas, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

### Responsabilidades dos auditores 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, 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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras 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.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Felipe Augusto Silva Fernandes  
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP



	Nota explicativa	Consolidado			Individual		
		31/12/19	31/12/18	01/01/18	31/12/19	31/12/18	01/01/18
		Reapresentado			Reapresentado		
<b>Ativo</b>							
<b>Ativo circulante</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	3	781	213	194	730	163	173
Títulos e valores mobiliários	3	38.438	26.147	8.552	28.006	25.815	8.034
Clientes	4	34.019	23.263	20.996	29.694	22.046	17.367
Lotes a comercializar	5	102.860	99.839	51.191	51.990	57.245	42.882
Despesas antecipadas		1.129	467	394	5	332	338
Outros		3.255	9.913	4.399	2.557	9.828	4.562
Total do ativo circulante		180.482	159.842	85.726	112.982	115.429	73.356
<b>Ativo não circulante</b>							
Clientes	4	93.648	76.874	62.967	50.703	58.881	57.273
Lotes a comercializar	5	149.814	162.402	162.358	149.814	162.402	162.358
Instrumento financeiro derivativo	19 (b)	508	475	525	508	475	525
Créditos com empresas ligadas	18	8.939	1.095	-	8.939	1.095	-
Despesas antecipadas		1.897	157	311	317	208	279
Outros		1.292	7	7	-	7	7
Investimento	6	17.302	879	112	50.238	12.178	2.137
Imobilizado e intangível		4.813	2.100	1.412	4.789	2.057	1.412
Total do ativo não circulante		278.213	243.989	227.692	265.308	237.303	223.991
Total do ativo		458.695	403.831	313.418	378.290	352.732	297.347
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>							
<b>Passivo circulante</b>							
Fornecedores		1.728	4.470	4.030	827	3.708	3.649
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	1.667	22.029	21.963	1.667	22.029	21.963
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	11.209	10.060	2.323	1.000	1.000	1.000
Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais	9	3.404	3.616	2.876	2.736	3.292	2.626
Adiantamentos de clientes	10	4.529	791	2.172	153	211	456
Provisão para manutenção de imóveis	11	161	290	55	161	290	55
Dividendos a pagar		-	107	324	-	107	324
Impostos diferidos	12	2.226	1.370	1.117	2.203	1.380	1.103
Outros		1.666	1.457	706	94	798	644
Total do passivo circulante		26.590	44.190	35.566	8.841	32.815	31.820
<b>Passivo não circulante</b>							
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	122.175	65.627	27.727	122.175	65.627	27.727
Contas a pagar por aquisição de terrenos	8	158.909	171.463	145.273	106.900	133.900	133.900
Adiantamentos de clientes	10	41.915	24.537	24.640	39.411	24.305	24.330
Provisão para manutenção de imóveis	11	2.142	1.686	2.477	1.266	1.279	2.346
Impostos diferidos	12	6.282	5.216	4.307	3.405	3.945	3.828
Outras contas a pagar		5.821	38	-	2.091	33	-
Total do passivo não circulante		337.244	268.567	204.424	275.248	229.089	192.131
Total do passivo		363.834	312.757	239.990	284.089	261.904	223.951
<b>Patrimônio líquido</b>							
Capital social	14 (a)	85.186	78.892	57.053	85.186	78.892	57.053
Reservas de lucros		9.015	11.936	16.343	9.015	11.936	16.343
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		94.201	90.828	73.396	94.201	90.828	73.396
Participações não controladoras		660	246	32	-	-	-
Total do patrimônio líquido		94.861	91.074	73.428	94.201	90.828	73.396
Total do passivo e patrimônio líquido		458.695	403.831	313.418	378.290	352.732	297.347

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
		Reapresentado		Reapresentado	
Receita operacional líquida	15	58.379	35.549	14.682	20.179
Custo dos lotes vendidos	16	(37.027)	(23.028)	(12.970)	(12.294)
<b>Lucro bruto</b>		<b>21.352</b>	<b>12.521</b>	<b>1.712</b>	<b>7.885</b>
<b>Despesas operacionais:</b>					
Despesas com vendas	16	(8.608)	(8.446)	(4.651)	(6.206)
Despesas gerais e administrativas	16	(10.459)	(8.267)	(10.446)	(8.241)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	16	(5.002)	850	(4.949)	1.040
Resultado de equivalência patrimonial	6	2.679	482	16.966	2.146
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(38)</b>	<b>(2.860)</b>	<b>(1.368)</b>	<b>(3.376)</b>
<b>Resultado Financeiro:</b>					
Despesas financeiras	17	(5.688)	(3.377)	(5.646)	(3.346)
Receitas financeiras	17	3.903	2.730	3.579	2.714
Receitas financeiras provenientes de clientes por loteamento	17	2.400	2.911	2.293	2.911
<b>Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>577</b>	<b>(596)</b>	<b>(1.142)</b>	<b>(1.097)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social:</b>					
Correntes		(2.215)	(1.439)	(1.529)	(1.291)
Diferidos		(1.040)	(533)	(250)	(181)
<b>Prejuízo do exercício</b>	12	<b>(2.678)</b>	<b>(2.568)</b>	<b>(2.921)</b>	<b>(2.569)</b>
<b>(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:</b>					
Acionistas controladores		(2.921)	(2.569)		
Acionistas não controladores		243	1		
		<b>(2.678)</b>	<b>(2.568)</b>		
Resultado básico e diluído por ação	14 (d)	<b>(0,0376)</b>	<b>(0,0378)</b>		

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.



	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
	<b>Reapresentado</b>		<b>Reapresentado</b>	
Prejuízo do exercício	<b>(2.678)</b>	(2.568)	<b>(2.921)</b>	(2.569)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
<b>Total de resultados abrangentes do período</b>	<b>(2.678)</b>	(2.568)	<b>(2.921)</b>	(2.569)
Resultados abrangentes atribuível a:				
Acionistas controladores	<b>(2.921)</b>	(2.569)	<b>(2.921)</b>	(2.569)
Acionistas não controladores	<b>243</b>	1	-	-
	<b>(2.678)</b>	(2.568)	<b>(2.921)</b>	(2.569)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Capital social		Reservas de lucro			Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
	Subscrito	A integralizar	Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria				
<b>SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2018</b>	67.053	(10.000)	925	15.948	(530)	-	73.396	32	73.428
Aumentos de capital	18.027	3.812	-	-	-	-	21.839	-	21.839
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	213	213
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	(1.765)	-	(1.765)	-	(1.765)
Resultado do exercício	-	-	-	-	-	(2.569)	(2.569)	1	(2.568)
Destinação do resultado:									
Constituição de reserva legal	-	-	39	-	-	(39)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	(73)	(73)	-	(73)
Absorção do prejuízo	-	-	-	(2.681)	-	2.681	-	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Reapresentado)</b>	<b>85.080</b>	<b>(6.188)</b>	<b>964</b>	<b>13.267</b>	<b>(2.295)</b>	<b>-</b>	<b>90.828</b>	<b>246</b>	<b>91.074</b>
Aumento de capital	106	6.188	-	-	-	-	6.294	-	6.294
Aportes de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	171	171
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(2.921)	(2.921)	243	(2.678)
Absorção de prejuízo	-	-	-	(2.921)	-	2.921	-	-	-
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (Reapresentado)</b>	<b>85.186</b>	<b>-</b>	<b>964</b>	<b>10.346</b>	<b>(2.295)</b>	<b>-</b>	<b>94.201</b>	<b>660</b>	<b>94.861</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
		Reapresentado		Reapresentado	
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Prejuízo do exercício		(2.678)	(2.568)	(2.921)	(2.569)
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		387	316	377	314
Baixa na venda de imobilizado		40	15	29	16
Resultados financeiros		(2.211)	(5.309)	(1.796)	(5.314)
Baixa de pré projetos abortados		5.541	-	5.541	-
Resultado de equivalência patrimonial	6	(2.679)	(482)	(16.966)	(2.146)
Provisão para risco de crédito		412	385	145	203
Provisão para manutenção de imóveis		1.561	980	599	551
Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		241	171	241	171
Amortização de despesas antecipadas		1.953	1.937	828	1.428
Resultado com instrumento financeiro derivativo		(33)	50	(33)	50
IRPJ e CSLL diferidos	12	1.040	533	250	181
PIS e COFINS diferidos		883	632	33	213
		<b>4.457</b>	<b>(3.340)</b>	<b>(13.673)</b>	<b>(6.902)</b>
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(23.472)	(10.311)	4.743	(230)
(Aumento) redução de lotes a comercializar		11.451	(11.335)	4.625	(10.825)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(4.355)	(1.856)	(610)	(1.351)
(Aumento) redução de outros		5.444	(5.516)	7.353	(5.265)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(2.742)	440	(2.881)	59
Aumento (redução) de obrigações sociais, trabalhistas e fiscais		1.576	1.681	452	1.468
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		6.010	(1.484)	(58)	(270)
Aumento (redução) de outros		4.154	1.153	(484)	552
Juros pagos		(10.114)	(6.382)	(10.114)	(6.382)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(1.788)	(941)	(1.008)	(802)
Valores pagos referente a manutenção de imóveis	11	(978)	(1.428)	(978)	(1.428)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários		(246)	(141)	(246)	(141)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		<b>(10.603)</b>	<b>(39.460)</b>	<b>(12.879)</b>	<b>(31.517)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(96.067)	(92.909)	(76.901)	(89.755)
Redução em títulos e valores mobiliários		86.721	77.416	77.349	74.069
Adiantamentos a partes relacionadas		(7.589)	(1.193)	(7.589)	(1.193)
Recebimentos de partes relacionadas		-	100	-	100
Redução (aquisição / aporte) em investimentos		(13.744)	(285)	(21.094)	(7.895)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(961)	(1.019)	(959)	(975)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		<b>(31.640)</b>	<b>(17.890)</b>	<b>(29.194)</b>	<b>(25.649)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Aumento de capital		6.294	21.839	6.294	21.839
Aquisição de ações em tesouraria		-	(1.765)	-	(1.765)
Pagamento de dividendos		(107)	(290)	(107)	(290)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		57.888	59.290	57.888	59.290
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	7 (a)	(21.435)	(21.918)	(21.435)	(21.918)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		-	-	-	-
Aportes de acionistas não controladores, líquido		171	213	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		<b>42.811</b>	<b>57.369</b>	<b>42.640</b>	<b>57.156</b>
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>568</b>	<b>19</b>	<b>567</b>	<b>(10)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício		213	194	163	173
No final do exercício	3	781	213	730	163
<b>Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>568</b>	<b>19</b>	<b>567</b>	<b>(10)</b>

As notas explicativas anexas são parte integrantes das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
		<b>Reapresentado</b>		<b>Reapresentado</b>	
RECEITAS					
Receita operacional bruta		60.511	37.098	15.546	21.098
Provisão para risco de crédito		(412)	(385)	(145)	(203)
Receitas relativas à construção de ativos próprios		744	1.207	744	1.207
		<b>60.843</b>	<b>37.920</b>	<b>16.145</b>	<b>22.102</b>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos lotes e dos serviços vendidos e materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(31.675)	(19.341)	(13.988)	(11.702)
VALOR ADICIONADO BRUTO		<b>29.168</b>	<b>18.579</b>	<b>2.157</b>	<b>10.400</b>
Depreciação e amortização		(387)	(316)	(377)	(314)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		<b>28.781</b>	<b>18.263</b>	<b>1.780</b>	<b>10.086</b>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado em participação societária	6	2.679	482	16.966	2.146
Receitas financeiras		6.303	5.641	5.872	5.625
		<b>8.982</b>	<b>6.123</b>	<b>22.838</b>	<b>7.771</b>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		<b>37.763</b>	<b>24.386</b>	<b>24.618</b>	<b>17.857</b>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		<b>18.421</b>	<b>12.071</b>	<b>15.366</b>	<b>10.182</b>
Remuneração direta		14.938	9.814	12.627	8.397
Benefícios		2.637	1.622	2.096	1.263
FGTS		846	635	643	522
Impostos, taxas e contribuições:		<b>10.395</b>	<b>7.457</b>	<b>5.644</b>	<b>5.136</b>
Federais		8.490	6.004	5.334	4.489
Municipais		1.896	1.390	303	608
Estaduais		9	63	7	39
Remuneração de capitais de terceiros:		<b>11.625</b>	<b>7.426</b>	<b>6.529</b>	<b>5.108</b>
Juros		7.701	3.981	5.231	2.910
Aluguéis / Arrendamentos		3.924	3.445	1.298	2.198
Remuneração de capitais próprios:		<b>(2.678)</b>	<b>(2.568)</b>	<b>(2.921)</b>	<b>(2.569)</b>
(Prejuízos) lucros retidos		(2.921)	(2.642)	(2.921)	(2.642)
Dividendos		-	73	-	73
Participações de acionistas não controladores		243	1	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		<b>37.763</b>	<b>24.386</b>	<b>24.618</b>	<b>17.857</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. Contexto operacional

A Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividades: loteamento e venda de imóveis próprios e de terceiros, incorporação de imóveis próprios, participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista e serviços combinados de escritório e apoio administrativo. As controladas estão sumariadas na nota 6. A Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, constituída em 29 de junho de 2012 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.571.175/0001-02. Em 25 de setembro de 2019, a Companhia alterou sua razão social, passando de Urbamais Properties e Participações S.A. para Urba Desenvolvimento Urbano S.A.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), controladora da Companhia, possui participação de 52,07% em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

A Companhia possui nove projetos entregues e em andamento nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia e Paraíba.

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras, principais políticas contábeis, adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

### 2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

#### I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

#### II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “caixa e equivalentes de caixa”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e certas “contas a pagar por aquisição de terrenos”, mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

#### III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 6.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades

relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

## 2.2 Principais políticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

### (a) Reconhecimento de receita

O Grupo adotou o CPC 47 (IFRS 15) – “Receitas de Contratos com Clientes”, 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 companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 (IFRS 15) e referido ofício circular para o Grupo.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

#### Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
<b>1ª etapa:</b> Identificação do contrato	Foram identificados os contratos praticados pelo Grupo, como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Possuem substância comercial;</li> <li>· É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>· Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>· Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul>
<b>2ª etapa:</b> Identificação das obrigações de desempenho	Entrega do lote aos promitentes compradores.
<b>3ª etapa:</b> Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda dos lotes, explicitamente estabelecido nos contratos.
<b>4ª etapa:</b> Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega do lote).
<b>5ª etapa:</b> Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.



Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas de lotes, lotes a comercializar, clientes por venda de lotes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de lotes não concluídos, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que o desenvolvimento do loteamento avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de desenvolvimento inerentes aos lotes vendidos são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de lotes concluídos, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de vendas de lotes, no período anterior à entrega do lote, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega do lote, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

O Grupo reconhece como ativo, custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens, necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

#### *Distratos*

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa, essencialmente dos contratos com processos judiciais.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

#### (b) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

#### (c) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

(d) Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(e) Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são reclassificados para a rubrica de “lotes a comercializar”. Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção dos lotes vendidos, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas são reclassificados para a rubrica “custo dos lotes vendidos”.

(f) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, quando aplicável, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual o Grupo espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

*Imposto de renda e contribuição social e impostos sobre as vendas*

A Companhia apura o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício

(15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL), resultando em uma alíquota total de 6,73% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 3,08% para IRPJ e CSLL e 3,65% para PIS e COFINS.

A Companhia e suas controladas adotaram, como facultada pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado da venda de lotes e para tributação de receitas financeiras.

#### *Impostos diferidos*

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e IAS 12 - Tributos sobre o Lucro, sobre as diferenças entre ativos e passivos, quando aplicável, reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

A Companhia não constituiu imposto diferido ativo por ser optante do lucro presumido e conseqüentemente não apresentar diferenças temporárias e prejuízos fiscais. Os impostos diferidos passivos referem-se essencialmente a efeitos tributários sobre o montante de vendas de lotes ainda não recebidos.

#### *Impostos sobre as receitas*

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 3,65%.

#### (g) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### *Ativos financeiros*

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

<b>Categorias / mensuração</b>	<b>Condições para definição da categoria</b>
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado e VJR apresentada na nota 19 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.

- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam substancialmente aplicações em fundos restritos que, por sua vez, aplicam em outros fundos restritos ou abertos, que incluem em sua carteira títulos públicos e privados (ambos pós fixados), certificados de depósito bancário, dentre outros.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 19 (b).
- Contas a receber: Correspondem aos valores a receber da venda de lotes, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item “a” acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto, coligadas e parceiros em empreendimento de loteamento.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

#### *Passivos financeiros*

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados:

- pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores e certas contas a pagar por aquisição de terrenos; e,
- pelo valor justo por meio de resultado para certas contas a pagar por aquisição de terrenos.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

#### *Instrumentos financeiros derivativos*

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos financiamentos ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

#### *Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros*

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de lotes, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de venda, com

base na matriz de dados históricos da Companhia. Desta forma, a Companhia calculou o valor que deve ser provisionado para as perdas esperadas. Além disso, como as vendas têm garantia real, a Companhia mantém a opção de recuperar o lote. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável das aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(h) Lotes a comercializar

Os estoques de lotes já concluídos ou em desenvolvimento e ainda não vendidos, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda dos lotes permutados. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(i) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos loteamentos (item (a) acima); da mensuração ao valor justo de permutas financeiras (nota 8); da provisão para manutenção de imóveis (nota 11); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível; das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 13); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 19).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como exercícios futuros.

(j) Resultado por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado mediante a divisão do lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluindo as ações em tesouraria, se houver.

(k) Segmento operacional

A Companhia opera um único segmento, sendo este, o segmento de loteamento urbano, definido com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receita de transações com um único cliente externo, que equivale a 10% ou mais da receita da Companhia. Dessa forma, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

(l) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

(m) Arrendamentos

*Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador*

O Grupo classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

*Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário*

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica “Imobilizado”.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Como arrendatário, o Grupo identificou contrato que contém arrendamento, referente ao aluguel da sua sede. O referido contrato tem vigência de dez anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado do período é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

(n) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo aplicou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 “Arrendamentos” a partir de 1º de janeiro de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste

ao saldo de abertura de lucros acumulados e, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi rerepresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Anteriormente, o Grupo aplicava o CPC 06 (R1) - IAS 17 e interpretações relacionadas. Atualmente, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento descrita na nota 2.2 (m).

A movimentação do passivo de arrendamento é como segue:

	Consolidado e Individual
	2019
Saldo inicial em 01 de janeiro de 2019	-
Adoção inicial CPC 06 (R2)	2.015
Remensuração	164
Encargos financeiros (*)	167
Pagamento de principal	(65)
Pagamento de encargos	(167)
Saldo final em 31 de dezembro de 2019	2.114

(\*) Taxa de desconto de 6,78% a.a., tendo como referência a taxa incremental média ponderada dos empréstimos do Grupo.

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerrarão até fevereiro de 2035.

	Consolidado e Individual
<u>Saídas de caixa:</u>	
1 ano	242
2 anos	242
3 anos	242
4 anos	242
5 anos	242
Após 5 anos	2.464
Total	3.674

Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no exercício.

Uma série de outras novas normas e interpretações, incluindo o IFRIC 23, também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras do Grupo.

#### 2.4 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As seguintes normas entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e foram adotadas pela Administração:

##### ICPC 22 (IFRIC 23) – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro

Tendo os seguintes CPCs como referências:

- CPC 26 - Apresentação das demonstrações financeiras;
- CPC 23 - Políticas contábeis, mudanças de estimativas contábeis e erros;
- CPC 24 - Eventos subsequentes; e
- CPC 32 – Tributos sobre o lucro

Fornecer orientação sobre como determinar a posição fiscal / contábil em caso de incertezas sobre o tratamento do imposto de renda. Para isso, o ICPC 22 determina o seguinte:

- Avaliar se é provável (mais provável do que não) que a autoridade fiscal aceite o uso de um tratamento fiscal incerto ou o uso proposto por uma determinada entidade em suas declarações fiscais; e
- Determinação das posições fiscais incertas é avaliada em grupos ou separadamente. Se as referidas determinações forem positivas, a situação fiscal / contábil deve estar em linha com o tratamento fiscal utilizado nas declarações fiscais.

Em 31 de dezembro de 2019, não houve impactos significativos ou incertezas na determinação do tratamento das declarações fiscais da Companhia.

## 2.5 Retificação de erros na demonstrações financeiras de 2019

Durante o exercício de 2020, a Administração da Companhia identificou que terrenos adquiridos, em permutas financeiras, haviam sido reconhecidos erroneamente a valor de custo dos investidores minoritários ao invés de seus respectivos valores justos, desde o exercício findo em 2017. Em adição, a Administração da Companhia identificou que um terreno adquirido em permuta para empreendimento futuro não havia sido reconhecido na demonstração financeira de 2019. Conseqüentemente, os montantes de determinadas rubricas contábeis foram ajustados pela reemissão da demonstração financeira do exercício corrente e pela representação dos valores correspondentes nos exercícios anteriores afetados, de acordo com o CPC 23 (IAS 8) – Políticas contábeis, mudanças de estimativa e retificação de erro.

A tabela a seguir resume os impactos nas demonstrações financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia:

	Consolidado								
	31/12/2019			31/12/2018			01/01/2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Balanco patrimonial</b>									
Ativo									
Ativo circulante									
Clientes	33.419	600	34.019	24.644	(1.381)	23.263	20.503	493	20.996
Lotes a comercializar	66.321	36.539	102.860	64.337	35.502	99.839	46.503	4.688	51.191
Outros ativos circulantes	43.629	(26)	43.603	27.445	9.295	36.740	13.565	(26)	13.539
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>143.369</b>	<b>37.113</b>	<b>180.482</b>	<b>116.426</b>	<b>43.416</b>	<b>159.842</b>	<b>80.571</b>	<b>5.155</b>	<b>85.726</b>
Ativo não circulante									
Clientes	71.004	22.644	93.648	72.046	4.828	76.874	60.102	2.865	62.967
Lotes a comercializar	149.814	-	149.814	162.402	-	162.402	162.358	-	162.358
Investimentos - participações em controladas e coligadas	17.302	-	17.302	879	-	879	112	-	112
Outros ativos não circulantes	18.518	(1.069)	17.449	13.227	(9.393)	3.834	2.276	(21)	2.255
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>256.638</b>	<b>21.575</b>	<b>278.213</b>	<b>248.554</b>	<b>(4.565)</b>	<b>243.989</b>	<b>224.848</b>	<b>2.844</b>	<b>227.692</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>400.007</b>	<b>58.688</b>	<b>458.695</b>	<b>364.980</b>	<b>38.851</b>	<b>403.831</b>	<b>305.419</b>	<b>7.999</b>	<b>313.418</b>
Passivo e patrimônio líquido									
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outros passivos circulantes	15.381	-	15.381	34.130	-	34.130	33.243	-	33.243
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>16.129</b>	<b>10.461</b>	<b>26.590</b>	<b>34.873</b>	<b>9.317</b>	<b>44.190</b>	<b>34.243</b>	<b>1.323</b>	<b>35.566</b>
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Adiantamentos de clientes	40.265	1.650	41.915	24.537	-	24.537	26.640	-	26.640
Outros passivos não circulantes	134.856	1.564	136.420	72.334	233	72.567	58.925	226	59.151
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>285.493</b>	<b>51.751</b>	<b>337.244</b>	<b>234.464</b>	<b>34.103</b>	<b>268.567</b>	<b>196.518</b>	<b>7.906</b>	<b>204.424</b>
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora									
Participações não controladoras	92.941	1.260	94.201	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>98.385</b>	<b>(3.524)</b>	<b>94.861</b>	<b>95.643</b>	<b>(4.569)</b>	<b>91.074</b>	<b>74.658</b>	<b>(1.230)</b>	<b>73.428</b>
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>400.007</b>	<b>58.688</b>	<b>458.695</b>	<b>364.980</b>	<b>38.851</b>	<b>403.831</b>	<b>305.419</b>	<b>7.999</b>	<b>313.418</b>



	Individual								
	31/12/2019			31/12/2018			01/01/2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Balanco patrimonial</b>									
Ativo									
Ativo circulante									
Cientes	29.694	-	29.694	22.046	-	22.046	17.367	-	17.367
Lotes a comercializar	51.990	-	51.990	57.245	-	57.245	42.882	-	42.882
Outros ativos circulantes	31.298	-	31.298	26.866	9.272	36.138	13.107	-	13.107
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>112.982</b>	<b>-</b>	<b>112.982</b>	<b>106.157</b>	<b>9.272</b>	<b>115.429</b>	<b>73.356</b>	<b>-</b>	<b>73.356</b>
Ativo não circulante									
Investimentos - participações em controladas e coligadas									
	48.978	1.260	50.238	16.747	(4.569)	12.178	3.367	(1.230)	2.137
Outros ativos não circulantes	215.070	-	215.070	234.397	(9.272)	225.125	221.854	-	221.854
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>264.048</b>	<b>1.260</b>	<b>265.308</b>	<b>251.144</b>	<b>(13.841)</b>	<b>237.303</b>	<b>225.221</b>	<b>(1.230)</b>	<b>223.991</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>377.030</b>	<b>1.260</b>	<b>378.290</b>	<b>357.301</b>	<b>(4.569)</b>	<b>352.732</b>	<b>298.577</b>	<b>(1.230)</b>	<b>297.347</b>
Passivo e patrimônio líquido									
Total do passivo circulante									
	8.841	-	8.841	32.815	-	32.815	31.820	-	31.820
Total do passivo não circulante									
	275.248	-	275.248	229.089	-	229.089	192.131	-	192.131
Total do patrimônio líquido									
	92.941	1.260	94.201	95.397	(4.569)	90.828	74.626	(1.230)	73.396
<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>	<b>377.030</b>	<b>1.260</b>	<b>378.290</b>	<b>357.301</b>	<b>(4.569)</b>	<b>352.732</b>	<b>298.577</b>	<b>(1.230)</b>	<b>297.347</b>

	Consolidado			Individual		
	2019			2019		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração do resultado</b>						
Receita operacional líquida	39.306	19.073	58.379	14.682	-	14.682
Custo dos lotes vendidos	(20.605)	(16.422)	(37.027)	(12.970)	-	(12.970)
<b>Lucro bruto</b>	<b>18.701</b>	<b>2.651</b>	<b>21.352</b>	<b>1.712</b>	<b>-</b>	<b>1.712</b>
Resultado de equivalência patrimonial	2.679	-	2.679	11.137	5.829	16.966
Demais receitas (despesas) operacionais	(23.074)	(996)	(24.070)	(20.046)	-	(20.046)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>615</b>	<b>-</b>	<b>615</b>	<b>226</b>	<b>-</b>	<b>226</b>
Imposto de renda e contribuição social	(2.645)	(610)	(3.255)	(1.779)	-	(1.779)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>(3.724)</b>	<b>1.046</b>	<b>(2.678)</b>	<b>(8.750)</b>	<b>5.829</b>	<b>(2.921)</b>
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores	(8.750)	5.829	(2.921)			
Acionistas não controladores	5.026	(4.783)	243			
	<b>(3.724)</b>	<b>1.046</b>	<b>(2.678)</b>			
<b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>	<b>(3.724)</b>	<b>1.046</b>	<b>(2.678)</b>	<b>(8.750)</b>	<b>5.829</b>	<b>(2.921)</b>

	Consolidado			Individual		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração do resultado</b>						
Receita operacional líquida	35.463	86	35.549	20.179	-	20.179
Custo dos lotes vendidos	(19.657)	(3.371)	(23.028)	(12.294)	-	(12.294)
<b>Lucro bruto</b>	<b>15.806</b>	<b>(3.285)</b>	<b>12.521</b>	<b>7.885</b>	<b>-</b>	<b>7.885</b>
Resultado de equivalência patrimonial	482	-	482	5.485	(3.339)	2.146
Demais receitas (despesas) operacionais	(15.812)	(51)	(15.863)	(13.407)	-	(13.407)
<b>Resultado financeiro</b>	<b>2.264</b>	<b>-</b>	<b>2.264</b>	<b>2.279</b>	<b>-</b>	<b>2.279</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.969)	(3)	(1.972)	(1.472)	-	(1.472)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>771</b>	<b>(3.339)</b>	<b>(2.568)</b>	<b>770</b>	<b>(3.339)</b>	<b>(2.569)</b>
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores	770	(3.339)	(2.569)			
Acionistas não controladores	1	-	1			
	<b>771</b>	<b>(3.339)</b>	<b>(2.568)</b>			
<b>Total de resultados abrangentes do exercício</b>	<b>771</b>	<b>(3.339)</b>	<b>(2.568)</b>	<b>770</b>	<b>(3.339)</b>	<b>(2.569)</b>

	Consolidado			Individual		
	2019			2019		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>						
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	(3.724)	1.046	(2.678)	(8.750)	5.829	(2.921)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Resultado de equivalência patrimonial	(2.679)	-	(2.679)	(11.137)	(5.829)	(16.966)
Provisão para manutenção de imóveis	905	656	1.561	599	-	599
Impostos diferidos	591	1.332	1.923	283	-	283
Outros	6.330	-	6.330	5.332	-	5.332
	1.423	3.034	4.457	(13.673)	-	(13.673)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(3.676)	(19.796)	(23.472)	4.743	-	4.743
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(2.667)	14.118	11.451	4.625	-	4.625
(Aumento) redução de despesas antecipadas	(5.352)	997	(4.355)	(610)	-	(610)
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes	4.360	1.650	6.010	(58)	-	(58)
(Aumento) de outros ativos	(10.138)	-	(10.138)	7.411	-	7.411
Redução nos passivos operacionais:	5.446	(2)	5.444	(15.317)	-	(15.317)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(10.604)	1	(10.603)	(12.879)	-	(12.879)
Redução (aquisição / aporte) em investimentos	(13.744)	-	(13.744)	(21.094)	-	(21.094)
Outros	(17.896)	-	(17.896)	(8.100)	-	(8.100)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	(31.640)	-	(31.640)	(29.194)	-	(29.194)
Aportes de acionistas não controladores, líquido	172	(1)	171	-	-	-
Outros	42.640	-	42.640	42.640	-	42.640
Caixa gerado pelas atividades de financiamento	42.812	(1)	42.811	42.640	-	42.640
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	568	-	568	567	-	567
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	213	-	213	163	-	163
No final do exercício	781	-	781	730	-	730
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	568	-	568	567	-	567

	Consolidado			Individual		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>						
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	771	(3.339)	(2.568)	770	(3.339)	(2.569)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades						
Resultado de equivalência patrimonial	(482)	-	(482)	(5.485)	3.339	(2.146)
Provisão para manutenção de imóveis	845	135	980	551	-	551
Impostos diferidos	1.158	7	1.165	394	-	394
Outros	(2.435)	-	(2.435)	(3.132)	-	(3.132)
	(143)	(3.197)	(3.340)	(6.902)	-	(6.902)
Aumento (redução) nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(10.221)	(90)	(10.311)	(230)	-	(230)
(Aumento) redução de lotes a comercializar	(14.571)	3.236	(11.335)	(10.825)	-	(10.825)
(Aumento) redução de despesas antecipadas	(1.907)	51	(1.856)	(1.351)	-	(1.351)
(Aumento) de outros ativos	(5.516)	-	(5.516)	(5.265)	-	(5.265)
Redução nos passivos operacionais:	(7.102)	-	(7.102)	(6.944)	-	(6.944)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	(39.460)	-	(39.460)	(31.517)	-	(31.517)
Caixa aplicado nas atividades de	(17.890)	-	(17.890)	(25.649)	-	(25.649)
Caixa gerado pelas atividades de	57.369	-	57.369	57.156	-	57.156
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	19	-	19	(10)	-	(10)
Caixa e equivalentes de caixa						
No início do exercício	194	-	194	173	-	173
No final do exercício	213	-	213	163	-	163
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	19	-	19	(10)	-	(10)

	Consolidado			Individual		
	2019			2019		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado
<b>Demonstração do valor adicionado</b>						
Receitas	41.763	19.080	60.843	16.145	-	16.145
Insumos adquiridos de terceiros	(21.468)	(10.207)	(31.675)	(13.988)	-	(13.988)
Valor adicionado bruto	20.295	8.873	29.168	2.157	-	2.157
Depreciação e amortização	(387)	-	(387)	(377)	-	(377)
Valor adicionado líquido e produzido	19.908	8.873	28.781	1.780	-	1.780
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	2.679	-	2.679	11.137	5.829	16.966
Receitas financeiras	6.303	-	6.303	5.872	-	5.872
Valor adicionado a distribuir	28.890	8.873	37.763	18.789	5.829	24.618
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	16.319	2.102	18.421	15.366	-	15.366
Impostos, taxas e contribuições	8.675	1.720	10.395	5.644	-	5.644
Remuneração de capitais de terceiros	7.620	4.005	11.625	6.529	-	6.529
Remuneração de capitais próprios	(3.724)	1.046	(2.678)	(8.750)	5.829	(2.921)
Valor adicionado distribuído	28.890	8.873	37.763	18.789	5.829	24.618

	Consolidado			Individual		
	2018			2018		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<b>Demonstração do valor adicionado</b>						
Receitas	37.834	86	37.920	22.102	-	22.102
Insumos adquiridos de terceiros	(17.494)	(1.847)	(19.341)	(11.702)	-	(11.702)
Valor adicionado bruto	20.340	(1.761)	18.579	10.400	-	10.400
Depreciação e amortização	(316)	-	(316)	(314)	-	(314)
Valor adicionado líquido e produzido	20.024	(1.761)	18.263	10.086	-	10.086
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	482	-	482	5.485	(3.339)	2.146
Receitas financeiras	5.641	-	5.641	5.625	-	5.625
Valor adicionado a distribuir	26.147	(1.761)	24.386	21.196	(3.339)	17.857
<b>Distribuição do valor adicionado</b>						
Pessoal	11.477	594	12.071	10.182	-	10.182
Impostos, taxas e contribuições	7.166	291	7.457	5.136	-	5.136
Remuneração de capitais de terceiros	6.733	693	7.426	5.108	-	5.108
Remuneração de capitais próprios	771	(3.339)	(2.568)	770	(3.339)	(2.569)
Valor adicionado distribuído	26.147	(1.761)	24.386	21.196	(3.339)	17.857

### 3. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Caixa	6	14	6	9
Bancos - conta movimento	775	199	724	154
Total de caixa e equivalentes de caixa	781	213	730	163
Fundo de investimentos restritos	38.438	26.147	28.006	25.815
Total dos títulos e valores mobiliários	38.438	26.147	28.006	25.815
Circulante	39.219	26.360	28.736	25.978
Não circulante	-	-	-	-
	39.219	26.360	28.736	25.978

O Grupo possui aplicações em fundo de investimento restrito a empresas do Grupo MRV, administrado por instituição bancária de primeira linha, responsável pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. O fundo constituído tem como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possui aplicação em títulos públicos de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 99,6% do CDI (100,7% do CDI no exercício de 2018).

A composição da carteira do fundo de investimento restrito, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Fundos de investimentos não restritos	16.571	16.835	12.073	16.621
Títulos públicos e privados	8.588	3.907	6.257	3.858
Certificados de depósitos a prazo	4.739	4.135	3.453	4.082
Operações compromissadas	4.597	330	3.350	326
Letras financeiras do tesouro (LFT)	2.665	720	1.942	711
Debêntures	1.278	220	931	217
Total	38.438	26.147	28.006	25.815

## 4. Clientes

A composição das contas a receber é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Reapresentado</b>				
Cientes por venda de lotes	<b>131.940</b>	106.067	<b>84.154</b>	86.604
Ajustes a valor presente	<b>(2.419)</b>	(4.488)	<b>(2.412)</b>	(4.477)
Provisão para risco de crédito	<b>(1.854)</b>	(1.442)	<b>(1.345)</b>	(1.200)
	<b>127.667</b>	100.137	<b>80.397</b>	80.927
Circulante	<b>34.019</b>	23.263	<b>29.694</b>	22.046
Não circulante	<b>93.648</b>	76.874	<b>50.703</b>	58.881
	<b>127.667</b>	100.137	<b>80.397</b>	80.927

A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é de 0,75% ao mês. As premissas adotadas pela Administração do Grupo para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados, como descrito na nota 2.2 (b).

A Companhia elaborou a matriz de provisão com base no item B5.5.35 do CPC 48 (IFRS 9), com estudo realizado de acordo com o histórico de perdas para apuração da perda esperada de crédito, conforme descrito na nota 2.2 (g).

Os contratos pós-fixados são predominantemente atualizados pela variação do IGP-M e IPCA.

Apresentamos abaixo o escalonamento do vencimento das contas a receber:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Reapresentado</b>				
<u>Cientes por venda de lotes</u>				
Avencer:				
Até 1 ano	<b>28.708</b>	19.584	<b>23.111</b>	20.392
De 1 a 2 anos	<b>17.645</b>	14.574	<b>12.956</b>	12.403
De 2 a 3 anos	<b>14.808</b>	13.091	<b>10.204</b>	10.863
Após 3 anos	<b>63.323</b>	50.584	<b>30.368</b>	34.662
	<b>124.484</b>	97.833	<b>76.639</b>	78.320
Vencido:				
Até 30 dias	<b>355</b>	590	<b>559</b>	678
De 31 à 90 dias	<b>1.306</b>	2.353	<b>1.236</b>	2.309
Acima de 90 dias	<b>5.795</b>	5.291	<b>5.720</b>	5.297
	<b>7.456</b>	8.234	<b>7.515</b>	8.284
Total	<b>131.940</b>	106.067	<b>84.154</b>	86.604

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	<b>(1.442)</b>	(1.057)	<b>(1.200)</b>	(997)
Constituição	<b>(488)</b>	(3.157)	<b>(198)</b>	(2.846)
Reversão	<b>76</b>	2.772	<b>53</b>	2.643
Saldo final	<b>(1.854)</b>	(1.442)	<b>(1.345)</b>	(1.200)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de vendas de lotes já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, referentes a lotes não concluídos, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	19.089	4.858	-	980
Custo a incorrer (*)	(9.855)	(3.115)	-	(545)
	<b>9.234</b>	<b>1.743</b>	<b>-</b>	<b>435</b>

(\*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

A Companhia possui contrato firmado em 2016 com instituição financeira para o desenvolvimento dos lotes (nota 7). Em 31 de dezembro de 2019, o saldo das contas a receber registrados no ativo que serve como garantia para o referido financiamento monta em R\$22.062 (R\$22.972 em 31 de dezembro de 2018).

## 5. Lotes a comercializar

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Reapresentado</b>				
Lotes em desenvolvimento	79.172	71.144	46.678	50.255
Terrenos	168.184	184.774	149.814	163.072
Adiantamentos a fornecedores	5.318	6.323	5.312	6.320
	<b>252.674</b>	<b>262.241</b>	<b>201.804</b>	<b>219.647</b>
Circulante	102.860	99.839	51.990	57.245
Não circulante	149.814	162.402	149.814	162.402
	<b>252.674</b>	<b>262.241</b>	<b>201.804</b>	<b>219.647</b>

Esta rubrica inclui lotes em desenvolvimento e terrenos para futuros loteamentos. Em 31 de dezembro de 2019, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme descrito na nota 7 (e), com saldo de R\$7.346 no Consolidado e R\$6.818 no Individual (R\$5.376 no Consolidado e no Individual em 31 de dezembro de 2018).

## 6. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	Participação societária		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado de equivalência patrimonial	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	2019	2018	31/12/19	31/12/18	2019	2018
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>										
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	20,00%	20,00%	12.037	3.634	9.341	2.884	2.407	727	1.868	577
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	19.543	298	174	(64)	6.449	99	57	(22)
Casasmais Macaúba Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	25.291	(187)	2.809	(180)	8.346	(62)	927	(59)
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	33,00%	33,00%	47	46	(2)	(6)	16	15	(1)	(2)
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	50,00%	50,00%	168	200	(26)	(24)	84	100	(13)	(12)
Outros			-	-	-	-	-	-	(159)	-
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>			<b>57.086</b>	<b>3.991</b>	<b>12.296</b>	<b>2.610</b>	<b>17.302</b>	<b>879</b>	<b>2.679</b>	<b>482</b>
<b>Controladas:</b>										
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	99,90%	10.498	9.750	1.650	2.283	10.498	9.736	1.650	2.278
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	100,00%	99,90%	7.154	1.141	(77)	(596)	7.154	1.139	(77)	(596)
Urba 3 Loteamentos Ltda. (*)	97,19%	99,90%	14.694	424	13.117	(18)	14.694	424	13.117	(18)
Santa Iria Loteamento Ltda.	67,00%	0,00%	92	-	(1)	-	62	-	(1)	-
Juros capitalizados			-	-	-	-	528	-	(402)	-
<b>Total das controladas</b>			<b>32.438</b>	<b>11.315</b>	<b>14.689</b>	<b>1.669</b>	<b>32.936</b>	<b>11.299</b>	<b>14.287</b>	<b>1.664</b>
<b>Total das investidas - Individual</b>			<b>89.524</b>	<b>15.306</b>	<b>26.985</b>	<b>4.279</b>	<b>50.238</b>	<b>12.178</b>	<b>16.966</b>	<b>2.146</b>

(\*) Para fins de alinhamento ao CPC 39 (IAS 32), as participações da Companhia nos empreendimentos foram consideradas de forma integral, devido a forma de remuneração dos outros quotistas estarem vinculadas à métricas adicionais ao desempenho líquido dos respectivos empreendimentos.

b) Segue abaixo a movimentação dos investimentos:

	Início da operação	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
		Reapresentado				Reapresentado
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:</b>						
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>						
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	06/18	727	(188)	1.868	-	2.407
Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	06/18	99	6.293	57	-	6.449
Casasmais Macauba Inc. Ltda.	09/19	(62)	7.481	927	-	8.346
Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	-	15	2	(1)	-	16
Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	-	100	(3)	(13)	-	84
Outros	-	-	-	(159)	159	-
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>		<b>879</b>	<b>13.585</b>	<b>2.679</b>	<b>159</b>	<b>17.302</b>
<b>Controladas:</b>						
Urba 1 Emp. Imob. SPE Ltda.	05/17	9.736	(888)	1.650	-	10.498
Urba 2 Emp. Imob. SPE Ltda.	08/18	1.139	6.092	(77)	-	7.154
Urba 3 Loteamentos Ltda.	02/19	424	1.153	13.117	-	14.694
Santa Iria Loteamento Ltda.	-	-	63	(1)	-	62
Juros capitalizados	-	-	-	(402)	930	528
<b>Total das controladas</b>		<b>11.299</b>	<b>6.420</b>	<b>14.287</b>	<b>930</b>	<b>32.936</b>
<b>Total das investidas - Individual</b>		<b>12.178</b>	<b>20.005</b>	<b>16.966</b>	<b>1.089</b>	<b>50.238</b>
<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:</b>						
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado		112	285	482	-	879
Total das investidas - Individual		2.137	7.895	2.146	-	12.178

c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	2019					2018				
	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.	Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	Casasmais Recanto das Flores Inc. Ltda.	Casasmais Macauba Inc. Ltda.	Casasmais Santa Iria Inc. Ltda.	Santa Iria Emp. Imob. SPE Ltda.
Ativo circulante	12.988	20.765	28.137	47	585	4.993	3.553	825	48	518
Ativo não circulante	14.963	1.216	1.054	-	-	5.413	-	362	-	-
	<b>27.951</b>	<b>21.981</b>	<b>29.191</b>	<b>47</b>	<b>585</b>	<b>10.406</b>	<b>3.553</b>	<b>1.187</b>	<b>48</b>	<b>518</b>
Passivo circulante	14.271	2.196	3.515	-	5	5.185	3.253	1.372	2	25
Passivo não circulante	1.643	242	385	-	412	1.587	2	2	-	293
Patrimônio líquido	12.037	19.543	25.291	47	168	3.634	298	(187)	46	200
	<b>27.951</b>	<b>21.981</b>	<b>29.191</b>	<b>47</b>	<b>585</b>	<b>10.406</b>	<b>3.553</b>	<b>1.187</b>	<b>48</b>	<b>518</b>
Receita operacional líquida	23.554	4.040	15.944	-	-	7.647	-	(4)	-	-
Custo dos lotes vendidos	(10.970)	(2.914)	(10.573)	-	-	(3.174)	-	-	-	-
Receitas (despesas) operacionais	(2.106)	(864)	(2.067)	-	(26)	(1.378)	(61)	(174)	(5)	(23)
Resultado financeiro	(327)	(14)	(11)	(2)	-	13	(3)	1	(1)	(1)
Imposto de renda e contribuição social	(810)	(74)	(484)	-	-	(224)	-	(3)	-	-
Lucro líquido do exercício	9.341	174	2.809	(2)	(26)	2.884	(64)	(180)	(6)	(24)
Participação total %	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00	20,00	33,00	33,00	33,00	50,00

## 7. Empréstimos, financiamentos e debêntures

a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

Financiadores	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/19			31/12/18
			Circulante	Não circulante	Total	Total
<b>Individual e Consolidado:</b>						
Debêntures - 2ª Emissão	06/21 a 06/23	CDI + 1,44%	215	60.000	60.215	60.283
(-) Custo de captação			(141)	(352)	(493)	(633)
<b>Total de debêntures - Individual e Consolidado</b>			<b>74</b>	<b>59.648</b>	<b>59.722</b>	<b>59.650</b>
CRI (Cédulas de crédito bancário)	01/17 a 12/19	CDI + 1,93%	-	-	-	20.012
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/24	CDI + 1,10%	21	60.000	60.021	-
Financiamento à construção (*)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.118	4.307	6.425	8.402
(-) Custo de captação			(546)	(1.780)	(2.326)	(408)
<b>Total empréstimos e financiamentos - Individual e Consolidado</b>			<b>1.593</b>	<b>62.527</b>	<b>64.120</b>	<b>28.006</b>
<b>Total Individual e Consolidado</b>			<b>1.667</b>	<b>122.175</b>	<b>123.842</b>	<b>87.656</b>

(\*) Conforme mencionado na nota 19 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de swap de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais spread fixo, ao CDI.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 2ª Emissão	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,44%
CRI (3ª emissão de debêntures)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamentos a construção	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

A captação de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 é como segue:

Modalidade	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
CRI (3ª emissão de debêntures)	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	60.476

(\*) O valor contratual foi de R\$60.000 sendo acrescido de correção da data de contratação até a liberação efetiva do recurso, no valor de R\$476.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado e Individual	
	2019	2018
Saldo inicial	87.656	49.690
Captações	60.476	60.000
Encargos financeiros provisionados	8.870	6.593
Custo na captação de recursos	(2.588)	(710)
Amortização do custo na captação de recursos	810	383
Pagamento de principal	(21.435)	(21.918)
Pagamento de encargos financeiros	(9.947)	(6.382)
Saldo final	<u>123.842</u>	<u>87.656</u>

#### b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 e 2018, são como segue:

	Consolidado e Individual				
	Financiamento à construção	CRI	Debênture	Total 31/12/2019	Total 31/12/2018
Direitos creditórios	6.425	-	-	6.425	8.402
Sem garantias	-	60.021	60.215	120.236	80.295
Total (*)	<u>6.425</u>	<u>60.021</u>	<u>60.215</u>	<u>126.661</u>	<u>88.697</u>

(\*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Como garantia do financiamento à construção acima, a Companhia cedeu os direitos creditórios do loteamento Bem Viver Campos, conforme mencionado na nota 4. Além da garantia acima descrita, a Companhia não é garantidora de quaisquer outros tipos de operações de terceiros.

A MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV), Controladora da Companhia, avalizou cédulas de crédito bancário para a Companhia, junto as instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

	Início	Vencimento	Valor
Financiamento à construção	18/03/16	06/03/23	6.425
Debêntures	13/06/18	06/06/23	60.215
CRI (3ª emissão de debêntures)	28/03/19	27/03/24	60.476
			<u>127.116</u>



c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado e Individual	
	31/12/19	31/12/18
<b>Período após a data do balanço</b>		
1 ano	1.667	22.029
2 anos	21.277	1.756
3 anos	21.217	21.743
4 anos	19.859	21.745
Após 4 anos	59.822	20.383
<b>Total</b>	<b>123.842</b>	<b>87.656</b>

d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Empréstimos, financiamentos e debêntures apresentam obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros com base nas informações financeiras e balanços patrimoniais da avalista MRV, conforme segue:

	Descrição	Índice requerido
[1]	(Dívida Líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio Líquido	Menor que 0,65
[2]	(Dívida Líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio Líquido	Menor que 0,925
[1][2]	(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida Líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

[1] Dívida líquida para a 2ª emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para o CRI que lastreia a 3ª emissão de debêntures corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta “imóveis a comercializar” do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Outras obrigações contratuais:

A Companhia e sua avalista MRV apresentam certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: prestar informações nos prazos solicitados; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios, dentro das políticas definidas pela Companhia; cumprir os pagamentos previstos em contrato; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; honrar com as garantias apresentadas nos contratos; prestar informações sobre atos e fatos relevantes que venham afetar a sua condição financeira ou a capacidade de cumprimento de suas obrigações; comprovar a destinação dos recursos captados descritos em contrato; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações.

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e avalista estão atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (e).

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros brutos	9.339	6.579	9.339	6.579
Encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar	(3.980)	(3.537)	(3.050)	(3.537)
Investimentos	-	-	(930)	-
Valores registrados no resultado financeiro (nota 17)	5.359	3.042	5.359	3.042
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	5.376	3.318	5.376	3.318
Encargos financeiros capitalizados	3.980	3.537	3.980	3.537
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo dos lotes vendidos (nota 16)	(2.010)	(1.479)	(1.608)	(1.479)
Resultado de equivalência patrimonial (nota 6)	-	-	(402)	-
Saldo final	7.346	5.376	7.346	5.376
Saldos de encargos financeiros capitalizados em:				
Lotes a comercializar (nota 5)	7.346	5.376	6.818	5.376
Investimentos (nota 6)	-	-	528	-
	7.346	5.376	7.346	5.376

## 8. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	<b>Reapresentado</b>			
Circulante	11.209	10.060	1.000	1.000
Não circulante	158.909	171.463	106.900	133.900
Total	170.118	181.523	107.900	134.900

Do total das contas a pagar de terrenos, R\$165.897 no Consolidado e R\$106.900 no Individual, refere-se a permuta financeira a ser realizada mediante repasse do percentual do valor recebido referente as vendas de lotes, que serão desenvolvidos nestes terrenos. Cada contrato com os permutantes tem sua particularidade, com percentuais sobre o Valor Geral de Vendas ("VGV") diferenciados.

## 9. Obrigações sociais, trabalhistas e fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Obrigações sociais e trabalhistas</b>				
Salários e ordenados	366	398	321	369
Encargos sociais	284	328	203	295
Provisão de férias, 13º salário e encargos	980	1.115	682	984
Provisão participação nos lucros e resultados	582	535	582	535
Outros	26	30	25	30
Subtotal	2.238	2.406	1.813	2.213
<b>Obrigações fiscais</b>				
Imposto de renda e contribuição social	945	963	782	880
PIS e COFINS a recolher	155	115	102	91
Impostos e contribuições retidos de terceiros	66	132	39	108
Subtotal	1.166	1.210	923	1.079
Total	3.404	3.616	2.736	3.292

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

## 10. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	<b>Reapresentado</b>			
Adiantamentos por recebimentos	5.383	1.023	153	211
Adiantamentos por permutas	41.061	24.305	39.411	24.305
	<b>46.444</b>	<b>25.328</b>	<b>39.564</b>	<b>24.516</b>
Circulante	4.529	791	153	211
Não circulante	41.915	24.537	39.411	24.305
	<b>46.444</b>	<b>25.328</b>	<b>39.564</b>	<b>24.516</b>

### Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de loteamentos não concluídos, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa do desenvolvimento do loteamento. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros.

### Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para desenvolvimento de loteamentos, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução dos loteamentos até a entrega dos lotes aos respectivos permutantes.

## 11. Provisão para manutenção de imóveis

O Grupo oferece garantia limitada de cinco anos contra problemas no desenvolvimento dos lotes, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada loteamento em desenvolvimento, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 4% do custo de desenvolvimento em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, no Consolidado e Individual. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
<b>Consolidado:</b>					
Circulante	290	1.305	(978)	(456)	161
Não circulante	1.686	-	-	456	2.142
<b>Total – exercício 2019</b>	<b>1.976</b>	<b>1.305</b>	<b>(978)</b>	<b>-</b>	<b>2.303</b>
Total – exercício 2018	2.532	872	(1.428)	-	1.976
<b>Individual:</b>					
Circulante	290	836	(978)	13	161
Não circulante	1.279	-	-	(13)	1.266
<b>Total – exercício 2019</b>	<b>1.569</b>	<b>836</b>	<b>(978)</b>	<b>-</b>	<b>1.427</b>
Total – exercício 2018	2.401	596	(1.428)	-	1.569

## 12. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimentos diferidos, apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Reapresentado</b>				
Imposto de renda e contribuição social	<b>4.054</b>	3.014	<b>2.688</b>	2.438
PIS e COFINS	<b>4.454</b>	3.572	<b>2.920</b>	2.887
	<b>8.508</b>	6.586	<b>5.608</b>	5.325
Circulante	<b>2.226</b>	1.370	<b>2.203</b>	1.380
Não circulante	<b>6.282</b>	5.216	<b>3.405</b>	3.945
	<b>8.508</b>	6.586	<b>5.608</b>	5.325

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
<b>Reapresentado</b>				
Saldo inicial	<b>3.014</b>	2.481	<b>2.438</b>	2.257
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	<b>1.040</b>	533	<b>250</b>	181
Saldo final	<b>4.054</b>	3.014	<b>2.688</b>	2.438

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
<b>Reapresentado</b>				
Receita de venda de lotes	<b>60.814</b>	37.098	<b>15.402</b>	21.095
Alíquota nominal	<b>3,08%</b>	3,08%	<b>3,08%</b>	3,08%
Despesa nominal	<b>(1.873)</b>	(1.143)	<b>(474)</b>	(650)
Receitas financeiras (*)	<b>(1.327)</b>	(715)	<b>(1.217)</b>	(713)
Outros	<b>(55)</b>	(114)	<b>(88)</b>	(109)
Despesa no resultado	<b>(3.255)</b>	(1.972)	<b>(1.779)</b>	(1.472)
Composição no resultado:				
Corrente	<b>(2.215)</b>	(1.439)	<b>(1.529)</b>	(1.291)
Diferido	<b>(1.040)</b>	(533)	<b>(250)</b>	(181)
	<b>(3.255)</b>	(1.972)	<b>(1.779)</b>	(1.472)

(\*) A receita financeira é tributada à alíquota de 34%.

## 13. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia constitui provisões para as ações cuja expectativa de perda é considerada provável, baseada na avaliação de seus assessores legais, que se espera ser necessária a saída de recursos financeiros para liquidar as respectivas obrigações. Em 31 de dezembro de 2019, a mencionada provisão monta em R\$31 (R\$33 em 31 de dezembro de 2018), representada essencialmente por processos de natureza trabalhista e está registrada na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo não circulante.

Os processos considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível montam em R\$243 em 31 de dezembro de 2019 (R\$83 em 31 de dezembro de 2018).

## 14. Patrimônio líquido

### (a) Ações ordinárias e capital social

	Consolidado e Individual	
	31/12/19	31/12/18
Capital subscrito	85.186	85.080
Capital a integralizar	-	(6.188)
Capital social	85.186	78.892
Ações subscritas	79.335	79.229
Ações subscritas e não integralizadas	-	(4.147)
Ações subscritas e integralizadas (ações ordinárias, sem valor nominal - mil)	79.335	75.082

O capital social autorizado da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é de R\$2.000.000 (dois bilhões de reais).

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais e extraordinárias e, mediante deliberação desta Assembleia, poderão ser criadas novas classes de ações, como as preferenciais, respeitada a proporção de até cinquenta por cento do total das ações emitidas.

De acordo com o parágrafo 4º artigo 5º, do estatuto social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de até 30 dias.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, foram aprovadas em Assembleia Geral Ordinária, dentro do limite do seu capital autorizado, as alterações de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Descrição	Número de ações	Total de ações após emissão	Preço unitário	Valor total do aumento de capital	Valor do capital após aumento
<b>Exercício findo em 31 dezembro de 2019:</b>		(mil)	(mil)	R\$	R\$ mil	R\$ mil
30/04/2019	Emissão de novas ações	106	79.335	1,00	106	85.186
<b>Exercício findo em 31 dezembro de 2018:</b>						
29/12/2018	Emissão de novas ações	11.885	79.229	1,49	17.736	85.080
30/06/2018	Emissão de novas ações	291	67.344	1,00	291	67.344

### (b) Reservas de lucro

#### *Reserva legal*

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Em 31 de dezembro de 2019, devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal. Em 31 de dezembro de 2018, foi constituída reserva legal de R\$39 equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

#### *Reserva de retenção de lucros*

A reserva de retenção de lucros refere-se aos lucros não distribuídos aos acionistas em função, basicamente, do atendimento às necessidades de recursos da Companhia para aplicação em investimentos conforme orçamento de capital. Em 31 de dezembro de 2019, esta reserva absorveu o prejuízo de R\$2.921 apurado no exercício (absorção de prejuízo no valor de R\$2.681 em 31 de dezembro de 2018).

#### *Ações em tesouraria*

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram recompradas 1.182.627 ações pelo valor total de R\$1.765, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade mil					Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			Valor de mercado
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Canceladas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	
<b>2019</b>									
Ações ordinárias	1.561	-	-	-	1.561	-	-	-	2.295
<b>2018</b>									
Ações ordinárias	378	1.183	-	-	1.561	1,49	-	-	2.295

(c) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou períodos menores, e declarar dividendos dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro existentes no último balanço anual ou semestral. Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos poderão ser imputados ao dividendo obrigatório. A Assembleia Geral poderá alterar o percentual de dividendos a serem pagos aos acionistas. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 10% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de investimentos formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da Lei.

No exercício de 2019, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos de 2018, no valor de R\$73 e os dividendos complementares de 2017 no valor de R\$33, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) do dia 30 de abril de 2019 e a Companhia optou pela não distribuição de quaisquer dividendos em virtude da necessidade de novos investimentos na Companhia, efetuando um aumento de capital com os mesmos.

(d) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado	
	2019	2018
	<b>Reapresentado</b>	
Resultado básico e diluído por ação:		
Resultado do exercício	(2.921)	(2.569)
Quantidade média ponderada de ações (milhares)	77.739	68.029
Resultado básico e diluído por ação - em R\$	(0,0376)	(0,0378)

Não há efeito diluidor afetando as ações da Companhia.

## 15. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
	<b>Reapresentado</b>			
Receita de vendas de lotes	82.096	57.165	32.816	40.426
Distratos	(19.540)	(19.116)	(17.269)	(19.331)
Outros	(1.742)	(951)	(145)	-
Impostos incidentes sobre vendas	(2.435)	(1.549)	(720)	(916)
Receita operacional líquida	58.379	35.549	14.682	20.179

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de venda de lotes e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de lotes ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia. O Grupo reconhece provisão para distratos para contratos com processos judiciais conforme descrito na nota 2.2 (a).

Os valores referentes às unidades em desenvolvimento registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Receita líquida das unidades em desenvolvimento	<b>14.989</b>	17.792
Custos dos lotes vendidos em construção	<b>(8.620)</b>	(11.992)
Lucros reconhecidos	<b>6.369</b>	5.800

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

## 16. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
<b>Reapresentado</b>				
Custo dos lotes vendidos:				
Custos de terrenos, desenvolvimento e manutenção	<b>(35.017)</b>	(21.549)	<b>(11.362)</b>	(10.815)
Encargos financeiros (nota 7 (e))	<b>(2.010)</b>	(1.479)	<b>(1.608)</b>	(1.479)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<b>(37.027)</b>	(23.028)	<b>(12.970)</b>	(12.294)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	<b>(8.230)</b>	(7.603)	<b>(7.473)</b>	(7.016)
Honorários da administração	<b>(1.880)</b>	(1.051)	<b>(1.880)</b>	(1.051)
Propaganda e publicidade	<b>(1.096)</b>	(1.629)	<b>(653)</b>	(1.042)
Comissões e corretagens	<b>(2.898)</b>	(1.907)	<b>(790)</b>	(1.361)
Consultorias e serviços	<b>(879)</b>	(1.012)	<b>(840)</b>	(937)
Depreciação e amortização	<b>(371)</b>	(309)	<b>(368)</b>	(309)
Aluguéis de imóveis	<b>(329)</b>	(281)	<b>(295)</b>	(249)
Viagens e hospedagens	<b>(613)</b>	(498)	<b>(549)</b>	(377)
Treinamento	<b>(498)</b>	(49)	<b>(498)</b>	(49)
Outras despesas	<b>(2.273)</b>	(2.374)	<b>(1.751)</b>	(2.056)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	<b>(19.067)</b>	(16.713)	<b>(15.097)</b>	(14.447)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	<b>(8.608)</b>	(8.446)	<b>(4.651)</b>	(6.206)
Despesas gerais e administrativas	<b>(10.459)</b>	(8.267)	<b>(10.446)</b>	(8.241)
	<b>(19.067)</b>	(16.713)	<b>(15.097)</b>	(14.447)

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Baixa de pré projetos abortados (*)	<b>(5.541)</b>	-	<b>(5.541)</b>	-
Outros	<b>539</b>	850	<b>592</b>	1.040
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	<b>(5.002)</b>	850	<b>(4.949)</b>	1.040

(\*) Referente aos custos de empreendimentos abortados, a respectiva contrapartida dessa despesa encontra-se registrada na rubrica "Lotes a comercializar".

## 17. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
<b>Despesas financeiras:</b>				
Despesas de juros, empréstimos, financiamentos	(5.359)	(3.042)	(5.359)	(3.042)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(129)	(134)	(91)	(107)
Outras despesas financeiras	(200)	(201)	(196)	(197)
	<b>(5.688)</b>	<b>(3.377)</b>	<b>(5.646)</b>	<b>(3.346)</b>
<b>Receitas financeiras:</b>				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	2.944	2.102	2.640	2.096
Outras receitas financeiras	959	628	939	618
	<b>3.903</b>	<b>2.730</b>	<b>3.579</b>	<b>2.714</b>
Receita proveniente de clientes por loteamento	2.400	2.911	2.293	2.911
	<b>6.303</b>	<b>5.641</b>	<b>5.872</b>	<b>5.625</b>
Resultado financeiro	<b>615</b>	<b>2.264</b>	<b>226</b>	<b>2.279</b>

## 18. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas são como segue:

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
<b>Cientes por vendas de lotes</b>									
Outras partes relacionadas									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	[1]	9.330	8.520	-	-	9.330	8.520	-	-
<b>Créditos com empresas ligadas</b>									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	8.939	1.095	-	-	8.939	1.095	-	-
<b>Outros ativos circulantes</b>									
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos	[3]	2.552	9.320	-	-	1.866	9.272	-	-
<b>Fornecedor por prestação de serviço</b>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV)	[4]	-	-	23	19	-	-	23	19
<b>Fornecedor por arrendamento</b>									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	20	19	-	-	20	19
<b>Dividendos a pagar</b>									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[6]	-	-	-	18	-	-	-	18

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Receita financeira</b>									
Créditos com empresas ligadas									
Controlada em conjunto									
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[2]	330	3	-	-	330	3	-	-
<b>Despesa administrativa</b>									
Despesas por prestação de serviços administrativos									
Controladora									
MRV Engenharia e Participações S.A.	[4]	-	-	280	245	-	-	280	245
<b>Despesa financeira</b>									
Despesas financeira de arrendamento									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[5]	-	-	167	224	-	-	167	224

- [1] Refere-se à venda de 213 lotes do loteamento Bem Viver Campos no valor total de R\$8.520. O saldo a receber está sujeito à atualização do INCC a partir de um ano após a data de emissão do Termo de Vistoria de Obra ("TVO") do loteamento.
- [2] Refere-se a contrato de mútuo celebrado em outubro de 2018 com rendimentos calculados pelo INCC mais *spread* de 4% a.a. e vencimento predeterminado em 54 meses a partir da data de celebração, prorrogáveis a critério da mutuante por 12 meses adicionais.
- [3] Refere-se substancialmente a contas a receber referente a despesas da fase de implantação de loteamentos. Tais valores serão descontados nas parcelas a serem repassadas para os parceiros quando da venda dos loteamentos.



- [4] Refere-se a despesas por prestação de serviços administrativos realizados pela MRV. O contrato estabelece pagamento mensal de R\$5 por empreendimento da Companhia ou de suas investidas (mesmo valor em 2018).
- [5] Refere-se a contrato de aluguel da sede. A Conedi e a MA Cabaleiro têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da MRV. O contrato tem vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustável pelo Índice Geral de Preços de mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2019, estabelece pagamento mensal de R\$20 (19 em 31 de dezembro de 2018).
- [6] Refere-se a dividendo a pagar a sua controladora MRV.

#### Remuneração de pessoal-chave

Com base no CPC 05 (IAS 24), que tratam das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual e Consolidado	
	2019	2018
Benefícios de curto prazo a administradores:		
Honorários da administração	1.880	1.051
Gratificação	275	209
Benefícios assistenciais	82	77
Benefícios de longo prazo a administradores:		
Previdência privada	43	41
	<b>2.280</b>	<b>1.378</b>

## 19. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 7, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhado na nota 3 e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o índice de endividamento é conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	<b>Reapresentado</b>		<b>Reapresentado</b>	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	123.842	87.656	123.842	87.656
Caixa, equivalentes de caixa e títulos valores mobiliários	(39.219)	(26.360)	(28.736)	(25.978)
Dívida líquida	84.623	61.296	95.106	61.678
Patrimônio líquido ("PL")	94.861	91.074	94.201	90.828
Dívida líquida / PL	<b>89,2%</b>	67,3%	<b>101,0%</b>	67,9%

(b) Categoria de instrumentos financeiros

Consolidado	Nota	31/12/19		31/12/18	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
		Reapresentado		Reapresentado	
<b>Ativos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>137.387</b>	<b>137.387</b>	<b>101.445</b>	<b>101.445</b>
Clientes	4	127.667	127.667	100.137	100.137
Créditos com empresas ligadas	19	8.939	8.939	1.095	1.095
Caixa e bancos	3	781	781	213	213
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>		<b>38.946</b>	<b>38.946</b>	<b>26.622</b>	<b>26.622</b>
Fundo de investimento restrito	3	38.438	38.438	26.147	26.147
Instrumentos financeiros derivativos	20 (b)	508	508	475	475
<b>Passivos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>150.932</b>	<b>153.745</b>	<b>94.621</b>	<b>94.621</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7	123.842	126.655	87.656	87.656
Contas a pagar por aquisição de terrenos		17.875	17.875	1.000	1.000
Fornecedores		1.728	1.728	4.470	4.470
Outras contas a pagar		7.487	7.487	1.495	1.495
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (**)</b>		<b>152.243</b>	<b>152.243</b>	<b>180.523</b>	<b>180.523</b>
Contas a pagar por aquisição de terrenos		152.243	152.243	180.523	180.523

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

(\*\*) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo por meio de resultado com mensuração de nível 3, mediante a técnica de avaliação de abordagem de mercado.

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

Os instrumentos financeiros são representados pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras, contas a receber, fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures e derivativos. Todos os instrumentos financeiros mantidos pela Companhia foram registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

A Companhia contratou instrumento financeiro derivativo não especulativo para proteção de sua exposição a taxas de juros no financiamento à construção atrelado à variação da Taxa Referencial ("TR") mais *spread* fixo. Tal operação tem como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR mais *spread* fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI").

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a posição do contrato de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
							<u>508</u>	<u>175</u>	<u>333</u>

	Individual e Consolidado
Ativo não circulante	<u>508</u>

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/18	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	8.136	8.402	8.183	475	219	256
							<u>475</u>	<u>219</u>	<u>256</u>

	Individual e Consolidado
Ativo não circulante	<u>475</u>

	Efeito no resultado		
	Individual e Consolidado		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
Exercício 2019	(44)	77	33
Exercício 2018	(46)	(4)	(50)

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

(c) Exposição à taxa de juros e índices de correção

O Grupo está exposto a taxas de juros sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos, financiamentos e debêntures, conforme notas 3, 4 e 7, respectivamente.

*Análise de sensibilidade*

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2019, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2019 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2019. Para as estimativas dos efeitos considerou-se um aumento para o ativo e passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/19	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	38.438	(126.457)	(88.019)	5,95%	4,56% (i)	-1,39%	1.223	746
IGP-M	20.533	-	20.533	7,32%	5,85% (i)	-1,47%	(302)	(184)
INCC (ii)	8.939	-	8.939	4,14%	5,30% (i)	1,16%	104	104
TR	6.221	(6.425)	(204)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	-	-
IPCA	36.815	-	36.815	3,91%	5,30% (i)	1,39%	512	312
							<u>1.537</u>	<u>978</u>
<u>Cenário I</u>								
CDI	38.438	(126.457)	(88.019)	5,95%	5,70%	-0,25%	220	134
IGP-M	20.533	-	20.533	7,32%	4,39%	-2,93%	(602)	(367)
INCC	8.939	-	8.939	4,14%	3,98%	-0,16%	(14)	(14)
TR	6.221	(6.425)	(204)	0,00%	0,01%	0,01%	-	-
IPCA	36.815	-	36.815	3,91%	3,98%	0,07%	26	16
							<u>(370)</u>	<u>(231)</u>
<u>Cenário II</u>								
CDI	38.438	(126.457)	(88.019)	5,95%	6,84%	0,89%	(783)	(477)
IGP-M	20.533	-	20.533	7,32%	2,93%	-4,39%	(901)	(549)
INCC	8.939	-	8.939	4,14%	2,65%	-1,49%	(133)	(133)
TR	6.221	(6.425)	(204)	0,00%	0,02%	0,02%	-	-
IPCA	36.815	-	36.815	3,91%	2,65%	-1,26%	(464)	(283)
							<u>(2.281)</u>	<u>(1.442)</u>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Para o INCC, como não havia projeção de mercado disponível para 2020, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

(\*) Projeção para o ano 2020.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos lotes a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas dos lotes. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos lotes a comercializar.

Conforme requerido pelo CPC 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2020.

(d) Tabela de riscos de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos da Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2019.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
					<b>Reapresentado</b>
<b>Consolidado:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	8.670	28.346	27.524	85.730	150.270
Passivos não remunerados	12.716	82.086	15.679	61.365	171.846
<b>Total</b>	<b>21.386</b>	<b>110.432</b>	<b>43.203</b>	<b>147.095</b>	<b>322.116</b>
<b>Individual:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	8.670	28.346	27.524	85.730	150.270
Passivos não remunerados	1.827	78.393	15.679	12.828	108.727
<b>Total</b>	<b>10.497</b>	<b>106.739</b>	<b>43.203</b>	<b>98.558</b>	<b>258.997</b>

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. A Companhia adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes, quando apropriado, como meio de mitigar o risco de perda financeira por motivo de inadimplência. Adicionalmente, o Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2 (g).

## 20. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2019 e de 2018, a Companhia realizou a seguinte atividade de financiamento não envolvendo caixa, portanto, não está refletida na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual e Consolidado	
	2019	2018
Encargos financeiros capitalizados (nota 7 (e))	3.980	3.537

## 21. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de loteamentos não concluídos nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de lotes em desenvolvimento.

	Consolidado	Individual
	31/12/19	31/12/19
<b>Lotes em desenvolvimento</b>		
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de lotes vendidos</b>		
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	265.820	170.549
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>		
Receita de vendas apropriadas	(246.731)	(170.549)
Distratos - receitas estornadas	-	-
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(246.731)	(170.549)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	19.089	-
<b>(ii) Custo orçado a apropriar dos lotes vendidos (*)</b>		
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>		
(a) Custo orçado	127.558	76.065
<u>Custo incorrido:</u>		
Custos de construção	(117.703)	(76.065)
Distratos - custos de construção	-	-
(b) Custo incorrido líquido	(117.703)	(76.065)
Custo a incorrer dos lotes vendidos (a+b)	9.855	-
<b>(iii) Custo orçado a apropriar dos lotes em estoque (*)</b>		
<u>Loteamentos em desenvolvimento:</u>		
(a) Custo orçado	67.436	28.572
(b) Custo incorrido	(59.128)	(28.572)
Custo a incorrer dos lotes em estoque (a+b)	8.308	-

## 22. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Responsabilidade Civil - D&O (Administradores)	Garante a proteção do patrimônio dos conselheiros, diretores, executivos e administradores, caso ocorra a necessidade de pagamento de indenização decorrente de prejuízo causado á empresa, aos seus acionistas ou terceiros, no exercício de suas funções.	5.000
Seguro VG empresa e AP coletivo	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	14.086
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras / órgão de saneamento a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos loteamentos em desenvolvimento.	10.511
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente a imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	76.841

## 23. Impactos da COVID-19 no negócio

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (nota 3): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes (nota 4): eventuais aumentos da inadimplência e de distratos pelo aumento do risco de crédito;
- Lotes a comercializar (nota 5): reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção e eventuais riscos relacionados a realização dos estoques.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

## 24. Eventos subsequentes

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado em assembleia geral de acionistas da Companhia o Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações (“Plano”) a executivos e empregados da Companhia e suas controladas. Para sua implementação, o Conselho de Administração criará, periodicamente, Programas de Opção de Ações (cada qual, um “Programa”), nos quais serão definidas as condições específicas de cada Programa. As opções incluídas no plano corresponderão a, no máximo cinco milhões de opções, correspondentes, nesta data, a 6,30% do capital social total da Companhia, em uma base completamente diluída.

Na mesma oportunidade, foi aprovada também a emissão de três bônus de subscrição pela Companhia, todos em favor de José Felipe Diniz, em conformidade com o que dispõe o artigo 75 da Lei das Sociedades por Ações e dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

Em 18 de agosto de 2020, a Companhia e a MRV celebraram um Acordo Operacional, visando fornecer uma estrutura geral e disciplinar as relações entre a Companhia e a MRV, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito da identificação e alocação de determinados terrenos e do desenvolvimento de determinados empreendimentos mistos.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de agosto de 2020, os acionistas da Companhia aprovaram, dentre outras matérias: (i) o pedido de registro de companhia emissora de valores mobiliários em mercados regulamentados na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (ii) a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) denominado Novo Mercado (iii) a alteração e consolidação do Estatuto Social da Companhia, para adaptá-lo às exigências postas pela CVM e pela B3 quanto à estrutura de governança corporativa da Companhia; e (iv) a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão.

## 25. Aprovação das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pela diretoria em 28 de agosto de 2020.