

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	11
DMPL - 01/12/2017 à 31/12/2017	12
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	24
DMPL - 01/12/2017 à 31/12/2017	25
DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	35
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	101
---	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	102
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	105
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	110

Índice

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	111
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	112
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	113

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	43.728
Preferenciais	0
Total	43.728
Em Tesouraria	
Ordinárias	3.943
Preferenciais	0
Total	3.943

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	3.219.767	3.537.131	5.110.405
1.01	Ativo Circulante	1.367.727	1.367.734	1.992.835
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	29.180	7.461	19.811
1.01.02	Aplicações Financeiras	102.827	110.945	163.562
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	102.827	110.945	163.562
1.01.03	Contas a Receber	391.557	261.353	213.535
1.01.03.01	Clientes	391.557	261.353	213.535
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	376.211	247.186	193.121
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	15.346	14.167	20.414
1.01.04	Estoques	705.123	861.845	1.066.032
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	705.123	861.845	1.066.032
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.183	5.030	2.102
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	136.857	121.100	527.793
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	74.842	44.997	3.306
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0	439.020
1.01.08.03	Outros	62.015	76.103	85.467
1.01.08.03.01	Demais contas a receber e outros	35.396	47.640	39.280
1.01.08.03.02	Instrumentos financeiros derivativos	0	404	0
1.01.08.03.03	Partes relacionadas	26.619	28.059	46.187
1.02	Ativo Não Circulante	1.852.040	2.169.397	3.117.570
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	416.241	534.095	951.563
1.02.01.04	Contas a Receber	155.421	160.602	225.270
1.02.01.04.01	Clientes	155.421	160.602	225.270
1.02.01.05	Estoques	139.804	289.162	535.376
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	139.804	289.162	535.376
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	121.016	84.331	190.917
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	92.607	62.152	156.358
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	28.409	22.179	25.529

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	0	9.030
1.02.02	Investimentos	1.407.516	1.598.153	2.116.509
1.02.03	Imobilizado	17.284	19.719	21.720
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.284	19.719	21.720
1.02.04	Intangível	10.999	17.430	27.778
1.02.04.01	Intangíveis	10.999	17.430	27.778

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	3.219.767	3.537.131	5.110.405
2.01	Passivo Circulante	1.819.565	2.027.154	2.477.577
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.128	25.997	28.041
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.128	25.997	28.041
2.01.01.02.01	Salários e Encargos Sociais e partic	6.128	25.997	28.041
2.01.02	Fornecedores	116.948	85.690	61.177
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	116.948	85.690	61.177
2.01.03	Obrigações Fiscais	45.667	32.114	35.819
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	45.667	32.114	35.819
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	315.702	513.782	953.872
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	252.919	425.605	639.733
2.01.04.02	Debêntures	62.783	88.177	314.139
2.01.05	Outras Obrigações	1.196.919	1.253.257	1.319.614
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	939.603	971.002	1.073.255
2.01.05.02	Outros	257.316	282.255	246.359
2.01.05.02.04	Obrig. compra de Imóv. e adto. clientes	82.264	132.098	146.522
2.01.05.02.06	Outras obrigações	156.498	126.204	69.640
2.01.05.02.07	Obrigações com cessão de créditos	18.554	23.953	24.907
2.01.05.02.08	Instrumentos financeiros	0	0	5.290
2.01.06	Provisões	138.201	116.314	79.054
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	138.201	116.314	79.054
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	637	194	1.369
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	20.729	19.300	23.818
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	116.835	96.820	53.867
2.02	Passivo Não Circulante	908.885	798.755	838.454
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	510.563	456.061	504.326
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	307.680	336.525	367.197
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	307.680	336.525	367.197

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.02.01.02	Debêntures	202.883	119.536	137.129
2.02.02	Outras Obrigações	196.087	189.092	154.435
2.02.02.02	Outros	196.087	189.092	154.435
2.02.02.02.03	Obrig. compra de Imóv. e adto. clientes	151.835	137.192	90.311
2.02.02.02.04	Outras obrigações	18.162	7.041	13.218
2.02.02.02.06	Obrigações com cessão de créditos	26.090	44.859	50.906
2.02.03	Tributos Diferidos	49.372	74.473	100.405
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	49.372	74.473	100.405
2.02.04	Provisões	152.863	79.129	79.288
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	152.863	79.129	79.288
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	565	1.755
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	34.404	36.903	33.350
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	118.459	41.661	44.183
2.03	Patrimônio Líquido	491.317	711.222	1.794.374
2.03.01	Capital Social Realizado	2.521.319	2.521.152	2.740.662
2.03.02	Reservas de Capital	278.401	56.359	49.424
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0	153.165
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-58.950	-29.089	-32.524
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	250.599	0	-71.217
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	86.752	85.448	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.308.403	-1.866.289	-995.712

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	832.328	616.615	0
3.01.01	Receita de incorporação de imóveis	913.648	659.338	0
3.01.03	Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	-81.320	-42.723	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-713.836	-720.281	0
3.02.01	Custo de incorporação e venda de imóveis	-713.836	-720.281	0
3.03	Resultado Bruto	118.492	-103.666	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-479.850	-660.684	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-73.233	-75.985	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-41.947	-67.266	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-200.941	-158.610	0
3.04.05.01	Depreciação e amortização	-19.931	-56.634	0
3.04.05.02	Demais despesas operacionais	-181.010	-101.976	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-163.729	-358.823	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-361.358	-764.350	0
3.06	Resultado Financeiro	-83.268	-119.997	0
3.06.01	Receitas Financeiras	18.294	26.627	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-101.562	-146.624	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-444.626	-884.347	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	25.100	25.932	0
3.08.02	Diferido	25.100	25.932	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-419.526	-858.415	0
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	98.175	0
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	98.175	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-419.526	-760.240	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-10,19579	-28,27105	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.99.02.01	ON	-10,19579	-28,27105	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	-419.526	-760.240	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-419.526	-760.240	0

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-21.453	136.752	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-127.763	-365.131	0
6.01.01.01	Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	-444.626	-884.347	0
6.01.01.02	Resultado equivalência patrimonial	50.929	256.870	0
6.01.01.03	Despesas com plano de opções e ações	1.927	4.964	0
6.01.01.04	Juros e encargos financeiros não realizados	4.703	33.193	0
6.01.01.05	Resultado de instrumentos financeiros	-763	-818	0
6.01.01.06	Depreciação e amortização	19.931	31.158	0
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	172.103	107.635	0
6.01.01.08	Provisão para participação nos lucros	-14.750	13.375	0
6.01.01.09	Provisão para garantia	-4.130	-3.498	0
6.01.01.11	Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	-41.828	-187.283	0
6.01.01.12	Provisão para realização de ativos não financeiros - imóveis destinados à venda	15.479	136.191	0
6.01.01.15	Fair Value	112.800	101.953	0
6.01.01.16	Baixa ágio	462	25.476	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	106.310	501.883	0
6.01.02.01	Clientes	-149.919	175.753	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	290.106	272.519	0
6.01.02.03	Demais contas a receber	-24.546	-3.191	0
6.01.02.04	Despesas antecipadas	2.847	-2.928	0
6.01.02.05	Obrigações por compra de imóveis e adto de clientes	-35.191	32.457	0
6.01.02.06	Impostos e contribuições	13.553	-3.705	0
6.01.02.07	Fornecedores	40.983	24.564	0
6.01.02.08	Salários e encargos	-5.119	-15.425	0
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	-24.379	53.170	0
6.01.02.10	Outras obrigações	-2.025	-31.331	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.577	346.345	0
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-11.065	-18.809	0

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.02.02	Aporte de capital em controladas	-7.629	-2.598	0
6.02.03	Resgate aplicação financeira	1.044.131	1.034.023	0
6.02.04	Aplicação de aplicações financeira	-1.036.014	-981.406	0
6.02.05	Recebimento exercício direito de preferência	0	219.510	0
6.02.06	Custo de transação	0	-9.545	0
6.02.08	Restituição de Capital de Tenda	0	105.170	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	53.748	-495.447	0
6.03.01	Aumento de capital	167	0	0
6.03.02	Acrésimo de empréstimos e financiamentos	367.934	356.097	0
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-516.215	-877.645	0
6.03.06	Operações de mutuos com partes relacionadas	-1.289	5.044	0
6.03.07	Obrigações com investidores	0	-1.140	0
6.03.08	Alienação de ações em tesouraria	715	818	0
6.03.09	Resultado na alienação de ações em tesouraria	-48.163	0	0
6.03.10	Cessão de créditos recebíveis, líquida	0	21.379	0
6.03.12	Subscrição e integralização de ações ordinárias	250.599	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	21.718	-12.350	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.461	19.811	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	29.179	7.461	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.521.152	56.359	0	-1.821.954	0	755.557
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-44.335	0	-44.335
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.521.152	56.359	0	-1.866.289	0	711.222
5.04	Transações de Capital com os Sócios	167	222.042	0	-22.588	0	199.621
5.04.01	Aumentos de Capital	167	250.599	0	0	0	250.766
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.304	0	0	0	1.304
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.351	0	-1.525	0	826
5.04.08	Programa de Opções de Ações	0	-32.212	0	-21.063	0	-53.275
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-419.526	0	-419.526
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-419.526	0	-419.526
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.521.319	278.401	0	-2.308.403	0	491.317

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/12/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.740.662	49.424	0	-861.761	0	1.928.325
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-133.951	0	-133.951
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.740.662	49.424	0	-995.712	0	1.794.374
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-219.510	4.318	0	-107.720	0	-322.912
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.500	0	0	0	3.500
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	818	0	0	0	818
5.04.08	Redução de Capital	-219.510	0	0	-107.720	0	-327.230
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-760.240	0	-760.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.521.152	53.742	0	-1.863.672	0	711.222

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	0	0	0

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	913.648	682.914	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	871.820	495.631	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	41.828	187.283	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-943.711	-839.373	0
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-616.400	-643.937	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-214.511	-166.182	0
7.02.04	Outros	-112.800	-29.254	0
7.02.04.01	Resultado operação descontinuada	0	98.175	0
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	-112.800	-127.429	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-30.063	-156.459	0
7.04	Retenções	-19.931	-31.158	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19.931	-31.158	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-49.994	-187.617	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-32.635	-230.243	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-50.929	-256.870	0
7.06.02	Receitas Financeiras	18.294	26.627	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-82.629	-417.860	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-82.629	-417.860	0
7.08.01	Pessoal	63.730	82.840	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	63.730	82.840	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	69.643	32.910	0
7.08.02.01	Federais	69.643	32.910	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	203.524	226.630	0
7.08.03.01	Juros	198.998	222.968	0
7.08.03.02	Aluguéis	4.526	3.662	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-419.526	-760.240	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-419.526	-760.240	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	2.526.280	2.876.360	5.095.118
1.01	Ativo Circulante	1.683.371	1.731.147	3.285.229
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	32.304	28.527	29.534
1.01.02	Aplicações Financeiras	104.856	118.935	223.646
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	104.856	118.935	223.646
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	104.856	118.935	223.646
1.01.03	Contas a Receber	467.992	374.886	411.838
1.01.03.01	Clientes	467.992	374.886	411.838
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	442.877	359.968	391.104
1.01.03.01.02	Clientes de serviços e construção	25.115	14.918	20.734
1.01.04	Estoques	890.460	990.286	1.318.555
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	890.460	990.286	1.318.555
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.668	5.535	2.548
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	185.091	212.978	1.299.108
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	78.148	102.352	3.306
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0	1.189.011
1.01.08.03	Outros	106.943	110.626	106.791
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	42.283	58.332	49.336
1.01.08.03.02	Partes relacionadas	64.660	51.890	57.455
1.01.08.03.03	Instrumentos financeiros derivativos	0	404	0
1.02	Ativo Não Circulante	842.909	1.145.213	1.809.889
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	496.561	625.465	957.773
1.02.01.04	Contas a Receber	174.017	199.317	271.322
1.02.01.04.01	Clientes	174.017	199.317	271.322
1.02.01.05	Estoques	198.941	339.797	592.975
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	198.941	339.797	592.975
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	123.603	86.351	93.476
1.02.01.10.03	Demais contas a receber e outros	95.194	64.172	58.917

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.01.10.04	Partes relacionadas	28.409	22.179	25.529
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	0	0	9.030
1.02.02	Investimentos	314.505	479.126	799.911
1.02.02.01	Participações Societárias	314.505	479.126	799.911
1.02.03	Imobilizado	20.073	22.342	23.977
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.073	22.342	23.977
1.02.04	Intangível	11.770	18.280	28.228
1.02.04.01	Intangíveis	11.770	18.280	28.228

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	2.526.280	2.876.360	5.095.118
2.01	Passivo Circulante	1.039.015	1.256.243	2.294.530
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.780	27.989	28.880
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	6.780	27.989	28.880
2.01.01.02.01	Salários, encargos sociais e partic	0	27.989	28.880
2.01.02	Fornecedores	119.847	98.662	79.120
2.01.03	Obrigações Fiscais	57.276	46.430	51.842
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	57.276	46.430	51.842
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	348.395	569.250	983.934
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	285.612	481.073	669.795
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	285.612	481.073	669.795
2.01.04.02	Debêntures	62.783	88.177	314.139
2.01.05	Outras Obrigações	368.516	397.598	419.888
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	56.164	63.197	85.611
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	52.686	0
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	10.511	0
2.01.05.02	Outros	312.352	334.401	334.277
2.01.05.02.04	Obrig. compra de Imóv. e adto. Clientes	113.355	156.457	205.388
2.01.05.02.06	Outras obrigações	173.951	146.943	88.901
2.01.05.02.07	Obrigações com cessão de créditos	25.046	31.001	34.698
2.01.05.02.08	Instrumentos financeiros	0	0	5.290
2.01.06	Provisões	138.201	116.314	79.054
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	138.201	116.314	79.054
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	637	194	1.369
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	20.729	19.300	23.818
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	116.835	96.820	53.867
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0	651.812
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0	651.812

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.01.07.01.01	Passivos referidos a ativos mantidos para venda	0	0	651.812
2.02	Passivo Não Circulante	994.074	905.048	1.004.086
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	541.018	535.648	653.634
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	338.135	416.112	516.505
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	338.135	416.112	516.505
2.02.01.02	Debêntures	202.883	119.536	137.129
2.02.02	Outras Obrigações	248.076	212.864	166.143
2.02.02.02	Outros	248.076	212.864	166.143
2.02.02.02.03	Obrig. compra de imóveis e adto. clientes	196.076	152.377	90.309
2.02.02.02.04	Outras obrigações	19.860	7.095	11.502
2.02.02.02.06	Obrigações com cessão de crédito	32.140	53.392	64.332
2.02.03	Tributos Diferidos	49.372	74.473	100.405
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	49.372	74.473	100.405
2.02.04	Provisões	155.608	82.063	83.904
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	155.608	82.063	83.904
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	565	1.755
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	36.961	39.682	37.837
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	118.647	41.816	44.312
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	493.191	715.069	1.796.502
2.03.01	Capital Social Realizado	2.521.319	2.521.152	2.740.662
2.03.01.01	Capital Social	2.521.319	2.521.152	2.740.662
2.03.02	Reservas de Capital	278.401	56.359	49.424
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0	153.165
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-58.950	-29.089	-32.524
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	250.599	0	-71.217
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	86.752	85.448	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-2.308.403	-1.866.289	-995.712
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.874	3.847	2.128

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	960.891	786.174	0
3.01.01	Receita de incorporação de imóveis	1.048.145	835.064	0
3.01.03	Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	-87.254	-48.890	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-846.169	-906.486	0
3.02.01	Custo de incorporação e venda de imóveis	-846.169	-906.486	0
3.03	Resultado Bruto	114.722	-120.312	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-477.228	-654.216	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-84.431	-87.568	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-57.089	-92.713	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-207.425	-167.119	0
3.04.05.01	Depreciação e amortização	-21.290	-57.522	0
3.04.05.02	Demais despesas operacionais	-186.135	-109.597	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-128.283	-306.816	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-362.506	-774.528	0
3.06	Resultado Financeiro	-80.521	-107.268	0
3.06.01	Receitas Financeiras	19.553	29.733	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-100.074	-137.001	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-443.027	-881.796	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	21.751	23.100	0
3.08.01	Corrente	-3.349	-2.832	0
3.08.02	Diferido	25.100	25.932	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-421.276	-858.696	0
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	98.175	0
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	98.175	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-421.276	-760.521	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-419.526	-760.240	0
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.750	-281	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-10,19579	-28,27105	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-10,19579	-28,27105	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-421.276	-760.521	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-421.276	-760.521	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-419.526	-760.240	0
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.750	-281	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	31.450	206.865	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-215.809	-400.511	0
6.01.01.01	Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	-443.027	-881.796	0
6.01.01.02	Resultado equivalência patrimonial	15.483	204.863	0
6.01.01.03	Despesas com plano de opções e ações	1.927	4.964	0
6.01.01.04	Juros e encargos financeiros não realizados	11.156	46.168	0
6.01.01.05	Resultado de instrumentos financeiros	-763	-818	0
6.01.01.06	Depreciação e amortização	21.290	32.046	0
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	172.432	107.848	0
6.01.01.08	Provisão para participação nos lucros	-14.750	13.375	0
6.01.01.09	Provisão para garantia	-4.130	-3.498	0
6.01.01.11	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-41.827	-187.283	0
6.01.01.12	Provisão para realização de ativos não financeiros - imóveis destinados à venda	-74.689	136.191	0
6.01.01.15	Fair Value	112.800	101.953	0
6.01.01.16	Baixa Ágio	0	25.476	0
6.01.01.17	Cessão de quotas de investimento	28.289	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	247.259	555.417	0
6.01.02.01	Clientes	-95.740	260.090	0
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	339.575	346.210	0
6.01.02.03	Demais contas a receber	-15.880	-9.317	0
6.01.02.04	Despesas antecipadas	2.867	-2.987	0
6.01.02.05	Obrigações por compra de imóveis e adto de clientes	597	13.137	0
6.01.02.06	Impostos e contribuições	10.846	-5.412	0
6.01.02.07	Fornecedores	32.732	18.683	0
6.01.02.08	Salários e encargos	-6.459	-14.266	0
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	-14.497	-27.548	0
6.01.02.10	Outras obrigações	-3.434	-20.341	0
6.01.02.11	Impostos pagos	-3.348	-2.832	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01.03	Outros	0	51.959	0
6.01.03.01	Caixa gerado nas atividades operacionais de ativos mantidos para venda	0	51.959	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-3.061	445.448	0
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-12.511	-20.463	0
6.02.02	Aporte de capital em controladas	-4.629	-2.598	0
6.02.03	Resgate aplicação financeira	1.104.875	1.183.878	0
6.02.04	Aplicação de aplicações financeira	-1.090.796	-1.079.167	0
6.02.05	Recebimento exercício direito de preferência	0	219.510	0
6.02.06	Custo de transação	0	-9.545	0
6.02.07	Caixa líquido nas atividades de investimento de ativos mantidos para venda	0	48.663	0
6.02.08	Restituição de Capital de Tenda	0	105.170	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.612	-528.609	0
6.03.01	Aumento de capital	167	0	0
6.03.02	Acrésimo de empréstimos e financiamentos	412.768	453.370	0
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-639.409	-1.032.206	0
6.03.06	Operações de mutuos com partes relacionadas	-1.289	5.044	0
6.03.07	Obrigações com investidores	0	-1.237	0
6.03.08	Alienação de ações em tesouraria	715	818	0
6.03.09	Resultado na alienação de ações em tesouraria	-48.163	0	0
6.03.10	Cessão de créditos recebíveis, líquida	0	21.513	0
6.03.11	Caixa líquido nas atividades de investimento de ativos mantidos para venda	0	24.089	0
6.03.12	Subscrição e integralização de ações ordinárias	250.599	0	0
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	-124.711	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.777	-1.007	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.527	29.534	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	32.304	28.527	0

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.521.152	56.359	0	-1.821.954	0	755.557	3.847	759.404
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-44.335	0	-44.335	0	-44.335
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.521.152	56.359	0	-1.866.289	0	711.222	3.847	715.069
5.04	Transações de Capital com os Sócios	167	222.042	0	-22.588	0	199.621	0	199.621
5.04.01	Aumentos de Capital	167	250.599	0	0	0	250.766	0	250.766
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	1.304	0	0	0	1.304	0	1.304
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	2.351	0	-1.525	0	826	0	826
5.04.08	Programa de Opções de Ações	0	-32.212	0	-21.063	0	-53.275	0	-53.275
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-419.526	0	-419.526	-1.750	-421.276
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-419.526	0	-419.526	-1.750	-421.276
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-223	-223
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	0	-223	-223
5.07	Saldos Finais	2.521.319	278.401	0	-2.308.403	0	491.317	1.874	493.191

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/12/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.740.662	49.424	0	-861.761	0	1.928.325	2.128	1.930.453
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-133.951	0	-133.951	0	-133.951
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.740.662	49.424	0	-995.712	0	1.794.374	2.128	1.796.502
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-219.510	4.318	0	-107.720	0	-322.912	2.000	-320.912
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.500	0	0	0	3.500	0	3.500
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	818	0	0	0	818	0	818
5.04.08	Redução de Capital	-219.510	0	0	-107.720	0	-327.230	0	-327.230
5.04.10	Baixa operação descontinuada	0	0	0	0	0	0	2.000	2.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-760.240	0	-760.240	-281	-760.521
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-760.240	0	-760.240	-281	-760.521
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.521.152	53.742	0	-1.863.672	0	711.222	3.847	715.069

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	0	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	0	0	0	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/12/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	1.048.145	858.640	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.006.317	671.357	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	41.828	187.283	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.075.054	-1.013.885	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-733.265	-789.971	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-228.989	-194.660	0
7.02.04	Outros	-112.800	-29.254	0
7.02.04.01	Resultado operação descontinuada	0	98.175	0
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	-127.429	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-26.909	-155.245	0
7.04	Retenções	-21.290	-32.046	0
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21.290	-32.046	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-48.199	-187.291	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.070	-175.130	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-15.483	-204.863	0
7.06.02	Receitas Financeiras	19.553	29.733	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-44.129	-362.421	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-44.129	-362.421	0
7.08.01	Pessoal	75.300	94.180	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	75.300	94.180	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	81.339	44.556	0
7.08.02.01	Federais	81.339	44.556	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	218.758	259.083	0
7.08.03.01	Juros	212.978	253.516	0
7.08.03.02	Aluguéis	5.780	5.567	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-419.526	-760.240	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-419.526	-760.240	0

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2018

Senhores Acionistas

A Administração da Gafisa S.A. ("Gafisa" ou a "Companhia") submete à sua apreciação o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, acompanhadas dos relatórios dos Auditores Independentes e do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. As informações do Relatório da Administração estão apresentadas em base consolidada, exceto quando especificado em contrário, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia passou por um processo de reestruturação ao longo de 2018. Em fevereiro, foi concluído o aumento de capital no valor de R\$250,8 milhões, o que reduziu a pressão de caixa naquele momento. No fim de setembro, houve a troca de gestão da Companhia, seguida da execução de uma estratégia de turnaround com foco na readequação da estrutura e gastos, incluindo o fechamento da filial do Rio de Janeiro, a mudança de sede e revisão de processos.

As ações já implementadas e aquelas a serem executadas, em linha com a estratégia mencionada, devem gerar uma economia total de cerca de R\$110 milhões ao ano. As principais reduções foram: (i) *headcount*, na ordem de 50%, o que representa uma economia de R\$45 milhões/ano; (ii) marketing – R\$40 milhões/ano (iii) TI – R\$18 milhões/ano; (iv) mudança de sede – R\$4 milhões/ano; e (v) gastos com stand e pontos de vendas – R\$4 milhões, entre outros. Parte destes ganhos já se materializou ao longo dos meses de novembro/18 e dezembro/18, porém ficarão mais evidentes a partir dos próximos trimestres.

As necessidades de ajuste mapeadas ao longo do 4T18, como os *impairments* nos valores de terrenos, estoques e o ágio de remensuração de investimento em Alphaville e a reversão/lançamento de provisões entre outros ajustes, foram contabilizados no 4T18, afetando negativamente o resultado em R\$276 milhões.

Sendo assim, a Gafisa inicia o ano de 2019 ajustada e bem posicionada para o início de um novo ciclo no setor imobiliário. A empresa conta com ativos de qualidade e uma marca tradicional e reconhecida. Além disso, o pipeline de lançamentos conta com projetos residenciais localizados na cidade de São Paulo, bem adequados à demanda de mercado e, por este motivo, com rentabilidade esperada atraente. O maior volume de lançamentos está previsto para o segundo semestre de 2019.

O VGV em estoque é de R\$1,2 bilhão, com maior concentração em unidades residenciais localizadas em São Paulo e com maior liquidez de mercado (73% do VGV total em estoque).

Distratos, que por vários anos causaram desequilíbrios em vários projetos, reduziram-se significativamente ao longo do ano. O volume médio mensal de distratos passou de R\$34 milhões em 2017 para R\$19 milhões em 2018. Essa tendência de queda deve manter-se em 2019, com a aprovação da lei que regulamenta distratos. De acordo com a nova legislação, as incorporadoras podem reter até 50% dos valores pagos pelo consumidor em caso de desistência da compra, conferindo maior segurança jurídica ao setor.

A dívida líquida era de R\$752 milhões em dezembro/18, o que representa uma redução de 21% em relação ao saldo no final de 2017. A alavancagem, medida pela relação dívida líquida sobre patrimônio líquido, subiu para 153% ao final de 2018, impactada principalmente pelo resultado negativo do ano e pelos *impairments* realizados. Excluindo os financiamentos de projetos, a relação dívida líquida sobre patrimônio líquido foi de 45%. Alternativas de funding estão sendo avaliadas para readequar a estrutura de capital da Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A perspectiva para 2019 é positiva, uma vez que o cenário macroeconômico é mais favorável e o mercado já começa a dar sinais de recuperação. A retomada do crescimento é esperada de forma gradual, sustentável e almejando um sólido desempenho e geração de valor para os acionistas e demais *stakeholders*.

DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

No ano, os lançamentos totalizaram R\$729 milhões em VGV, divididos em 6 projetos todos localizados no estado de São Paulo. Ao final de dezembro/18, 55% do volume lançado no ano já estava comercializado, demonstrando a assertividade da Companhia na seleção de seus projetos.

As vendas brutas atingiram R\$1.040 milhões em 2018.

Os distratos totalizaram R\$228 milhões, uma redução de 45% em relação a 2017, mesmo com um volume maior de entregas no período, demonstrando uma melhor qualidade das vendas. Com isso, o aumento das vendas líquidas foi de 13% em relação a 2017, registrando R\$813 milhões em 2018.

A VSO dos últimos 12 meses atingiu 40%, 8 p.p. acima do mesmo período do ano anterior, impulsionada pela venda de estoques e pela boa performance de lançamentos ao longo do ano.

Ao final de 2018, o estoque apresentou uma redução de 22,5% em relação ao final de 2017, mesmo com um aumento de 32% no volume de lançamentos no período. A Gafisa continua buscando manter o equilíbrio comercial entre projetos mais recentes e empreendimentos finalizados. Em dezembro/18, o estoque de unidades concluídas representava 38% do VGV total em estoque.

As entregas totalizaram 2.354 unidades com um VGV de R\$910 milhões, divididas em 12 projetos ou fases em 2018. Atualmente, a Gafisa conta com 14 canteiros de obras ativos e 4 projetos que terão suas obras iniciadas em 2019.

Ao longo dos últimos anos, a Companhia vem tomando medidas para aperfeiçoar o processo de recebimento e repasse, buscando maximizar o retorno dos recursos empregados nos projetos. Atualmente, 90% das unidades elegíveis são repassadas em até 90 dias após a entrega do empreendimento ou habite-se. Em 2018, o VGV repassado totalizou R\$321 milhões.

A receita líquida em 2018 totalizou R\$960,9 milhões, um aumento de 22% em relação a 2017. O maior reconhecimento da receita é resultado do maior volume de vendas e evolução de obras no período.

O lucro bruto e a margem bruta foram impactadas por provisões no valor de R\$63,1 milhões decorrentes do *impairment* realizado em determinados terrenos, localizados na cidade do Rio de Janeiro, e em unidades em estoque. Expurgando o efeito destes ajustes e os juros capitalizados, o lucro bruto ajustado recorrente foi de R\$ 290,7 milhões em 2018, o que equivale a mais que o dobro do valor reportado em 2017. A margem bruta ajustada foi de 30,3% em 2018, 12,0 p.p acima da margem registrada em 2017.

As despesas gerais e administrativas passaram de R\$92,7 milhões em 2017 para R\$57,1 milhões em 2018; resultado da reversão líquida de provisão de bônus de exercícios anteriores e ano corrente, no valor de R\$14,8 milhões, e da redução de gastos com prestação de serviços e TI.

O EBITDA ajustado recorrente (excluindo despesas com contingências; o *impairment* de estoques, terrenos, software e a perda na realização de investimento da Alphaville) foi positivo em R\$127 milhões em 2018 comparado ao valor negativo de R\$50,8 milhões em 2017.

O resultado financeiro líquido acumulado em 2018 foi negativo em R\$80,5 milhões versus o prejuízo líquido de R\$107,3 milhões registrado em 2017.

A rubrica de imposto de renda e contribuição social foi positiva em R\$24,1 milhões em 2018, refletindo o crédito fiscal de R\$26 milhões decorrente do *impairment* do ágio contabilizado no investimento em Alphaville. Por esta mesma razão, a provisão para IR/CSLL foi positiva em aproximadamente R\$21,8 milhões em 2018. Como resultado dos efeitos anteriormente discutidos, o resultado líquido de 2018,

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

excluindo os ajustes realizados na precificação de estoques, terrenos e software e no ágio da participação em Alphaville, bem como os gastos com contingência, foi negativo em R\$66,2 milhões versus o prejuízo líquido de R\$190,1 milhões em 2017. Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários atingiu R\$137,2 milhões.

Ao final de 2018, o endividamento bruto atingiu R\$889 milhões, com diminuição de expressivos 20% na comparação com o final de 2017.

Gente e Gestão

Temos uma equipe experiente e que atua na vanguarda do setor imobiliário brasileiro. Muitos dos profissionais que compõem nosso quadro iniciaram suas carreiras na Companhia.

Aproximadamente 50% de nossos líderes formaram-se dentro de casa, por meio de programas de atração e desenvolvimento de talentos. Desta forma, mesmo após a readequação do quadro de pessoas da Companhia, atuaremos fortemente na entrega de resultado ao acionista, com qualidade e respeito ao cliente.

Em paralelo, a segurança e prevenção de acidentes de trabalho são temas de ordem para a Gafisa. Assim, mantemos um programa contínuo de identificação, prevenção e mitigação de riscos, que visa, além de preservar a integridade física dos nossos colaboradores, oferecer embasamento para uma vida mais saudável. Para nós, investir em segurança é garantia de bem-estar dentro e fora do ambiente de trabalho. Oferecemos programas de treinamento para o time de campo (ligado diretamente às obras), bem como para os nossos colaboradores de empresas terceiras, que prestam serviços em nossos canteiros e empreendimentos.

A Companhia conta com 359 colaboradores próprios (base dez/18).

Pesquisa e Desenvolvimento

A Gafisa possui e incentiva múltiplas frentes voltadas para inovação. No fim de 2018 foi criada a Gafisa Serviços, uma unidade de negócios voltada para a prestação de serviços de pós-garantia, de *house-up* (customização da unidade a ser entregue, de acordo com as demandas do cliente) e de locação de unidades residenciais e comerciais, próprias ou de terceiros.

Os serviços *house-up* foram segmentados em três ondas:

- ✓ Pronta para mudar: customização dos acabamentos;
- ✓ Pronta para morar: customização dos acabamentos, móveis e decoração;
- ✓ House-Up pós-chave: customização de unidades prontas;

O serviço pós-garantia será implementado também em três fases, de acordo com a data de entrega dos empreendimentos da Companhia.

Complementando a estratégia de vendas, espera-se que os serviços de locação desempenhem papel relevante como diferencial competitivo da companhia e fator de fidelização. Estes serviços representam uma tendência do mercado e apresentam potencial tanto para monetizar estoques quanto elevar a margem de contribuição dos empreendimentos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Conselho de Administração

O Conselho de Administração da Gafisa é o órgão responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades.

As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de empate, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo.

O atual Conselho é formado por cinco membros, sendo a maioria deles independentes (80%). O mandato dos membros é unificado, de dois anos*, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas reunidos em Assembleia Geral.

A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

Nome	Posição	Data da Eleição	Prazo de Mandato
Augusto Marques da Cruz Filho	Conselheiro Efetivo e Presidente do Conselho de Administração	17/02/2019	AGE ABRIL/19
Antonio Carlos Romanoski	Conselheiro Efetivo	27/03/2019	AGE ABRIL/19
Pedro Carvalho de Mello	Conselheiro Efetivo	25/09/2018	AGE ABRIL/19
Thomas Cornelius Azevedo	Conselheiro Efetivo	15/03/2019	AGE ABRIL/19
Roberto Luz Portella	Conselheiro Efetivo	15/03/2019	AGE ABRIL/19

*A eleição dos membros do Conselho de Administração se deu por voto múltiplo, o qual, pelo estatuto da Companhia, não possui suplentes. Assim, nos termos do parágrafo 3º da Lei 6404/76, após a vacância dos cargos do Conselho é necessário proceder nova eleição de todos os seus membros, o que ocorrerá na próxima AGE prevista para o dia 15 de abril de 2019.

Conselho Fiscal

O Estatuto Social da Gafisa prevê um Conselho Fiscal de caráter não-permanente, podendo a Assembleia Geral de acionistas determinar sua instalação e membros, conforme previsto em lei. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por 3 a 5 membros, com igual número de suplentes.

O funcionamento do Conselho Fiscal, quando instalado, termina na primeira assembleia geral ordinária ("AGO") realizada após a sua instalação, podendo seus membros serem reeleitos. A remuneração dos conselheiros fiscais é fixada pela assembleia geral de acionistas que os elege.

Na AGO realizada em 27 de abril de 2018 foi novamente instalado o Conselho Fiscal, que funcionará até a próxima Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada em abril de 2019. Em 30 de novembro de 2018, foi realizado uma AGE com a finalidade de eleger três membros, e seus respectivos suplentes, para comporem o Conselho Fiscal com mandato até a Assembleia Geral Ordinária de 2019 ("AGO").

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho Fiscal eleitos em 30 de novembro de 2018.

NOME	POSIÇÃO	DATA DA ELEIÇÃO	PRAZO DO MANDATO
Olavo Fortes Campos Rodrigues Junior	Membro Efetivo	30/11/2018	AGO 2019
Marcelo Martins Louro	Membro Efetivo	30/11/2018	AGO 2019
Fabio N S Mansur	Membro Efetivo	30/11/2018	AGO 2019
Thiago Fukushima	Suplente	30/11/2018	AGO 2019
Eliane de Jesus Santana	Suplente	30/11/2018	AGO 2019
Rafael Calipo Ciampone	Suplente	30/11/2018	AGO 2019

Diretoria Executiva

A Diretoria Executiva é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração.

A Diretoria Executiva da Gafisa deve ser composta por no mínimo dois e no máximo oito membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, dois membros compõem a Diretoria:

Nome	Cargo	Data da Última Posse	Prazo de Mandato
Roberto Luz Portella	Diretor Presidente, Diretor Executivo Financeiro e de RI	27/03/2019	26/03/2022
Eduardo Larangeira Jácome	Diretor Executivo Operacional	27/03/2019	26/03/2022

Comitês

A Companhia possui 2 comitês de assessoramento do Conselho de Administração, de caráter permanente e estatutários, devendo ser necessariamente compostos por 3 membros independentes do Conselho de Administração.

- **Comitê de Governança Corporativa e Remuneração:** originado da junção do Comitê de Remuneração com o Comitê de Nomeação e Governança Corporativa, este comitê acumula as competências dos comitês anteriores e tem por objetivo analisar e reportar periodicamente questões referentes ao tamanho, identificação, seleção e nomeação do Conselho de Administração, Diretoria e candidatos indicados para servir ao Conselho e a seus Comitês, elaborar e recomendar princípios de Governança aplicáveis à Companhia e avaliar e fazer recomendações aos membros do Conselho de Administração quanto às políticas de remuneração e todas as formas de gratificação a serem oferecidas aos Diretores Executivos e demais funcionários da Companhia. Atualmente é presidido por Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim, contando ainda com Augusto Marques da Cruz Filho e Pedro Carvalho de Mello como membros.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- **Comitê de Auditoria:** é responsável pelo planejamento e revisão dos relatórios e contabilidade anuais e trimestrais da Companhia, pelo envolvimento de auditores no processo e tem foco especial no cumprimento de determinações legais e normas de contabilidade, garantindo a manutenção de um sistema efetivo de controles internos. Este Comitê deve ser composto por membros que possuam experiência em assuntos relacionados a contabilidade, auditoria, finanças, tributação e controles internos e um dos membros deve possuir vasta experiência em administração contábil e financeira. Atualmente é presidido por Pedro Carvalho de Mello, com Augusto Marques da Cruz Filho e Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim como membros.

A Companhia possui ainda 4 comitês de assessoramento do Conselho de Administração, não estatutários, compostos por Diretores e Gerentes da Companhia:

- **Comitê Executivo de Ética:** tem como atribuição monitorar as práticas adotadas por toda a organização, assegurando que elas sejam compatíveis com as crenças e valores que representam a Gafisa e com os princípios e orientações de conduta dispostos no Código de Ética. Este Comitê é supervisionado pelo Comitê de Auditoria.
- **Comitê Executivo de Investimento:** tem a função de analisar, discutir e recomendar a aquisição de novas propriedades e lançamentos de imóveis; prestar consultoria aos Diretores na negociação de novos contratos e na estruturação de projetos; acompanhar a liberação de verbas e o fluxo de caixa; e, em casos especiais, participar da negociação e estruturação de novos tipos de acordos. Este Comitê é composto apenas por Diretores Estatutários da Companhia.
- **Comitê Executivo de Finanças:** atua avaliando e provendo recomendações aos membros do Conselho de Administração em relação a políticas de risco e aos investimentos financeiros da Companhia. Este Comitê é composto por Diretores Estatutários da Companhia.

Dividendos, Direitos dos Acionistas e Dados das Ações

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa:

- votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões;
- receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas às ações, na proporção de suas participações no capital social;
- fiscalizar a administração da Gafisa, conforme o Estatuto Social, e retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações; e
- receber, no mínimo, 100% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle, de acordo com o regulamento do Novo Mercado, no caso de oferta pública de ações em decorrência da alienação do controle da Companhia.

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia.

Tendo em vista a Companhia ter apurado prejuízo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, não há proposta para destinação do lucro líquido e distribuição de dividendos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MERCADO DE CAPITAIS

A Companhia possui capital pulverizado, suas ações são negociadas no mercado local e no exterior via ADR (American Depositary Receipt). A partir de 17 de dezembro de 2018, a Gafisa deixou de ter suas ações negociadas na Bolsa de Nova York (NYSE – New York Stock Exchange) e passou a ter seus ADRs negociados em mercado de balcão (OTC – Over the Counter). Este processo de deslistagem da Companhia foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, realizada em 26 de novembro de 2018. O racional desta decisão está embasado na ponderação de custos e benefícios inerentes ao programa de ADRs.

Em 2018, atingimos um volume diário médio de negociação de R\$16,7 milhões na B3 e de US\$ 271 mil na NYSE/OTC.

As ações da Companhia terminaram o ano de 2018 cotadas a R\$16,90 (GFSA3) e US\$8,56 (GFASY).

Audidores Independentes

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente.

De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Gafisa informa que a BDO RCS Auditores Independentes, auditoria independente da Companhia e de suas controladas, não prestou serviços não relacionados à auditoria independente em 2018.

Declaração da Diretoria

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução CVM 480/2009, que revisou, discutiu e concorda com as Demonstrações Contábeis contidas neste Relatório e opinião expressa no parecer dos Auditores Independentes referente às mesmas.

Agradecimento

A Gafisa agradece a valiosa contribuição de seus funcionários, clientes, fornecedores, parceiros, acionistas, instituições financeiras, entidades governamentais, órgãos reguladores e demais públicos pelo apoio recebido ao longo de 2018.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&FBovespa), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e à *Securities and Exchange Commission* (SEC).

Em 26 de novembro de 2018, o Conselho de Administração aprovou a delistagem das ações na *New York Stock Exchange* (NYSE), tendo como objetivo a migração do programa de ADR (*American Depositary Receipts*) do Nível 3 para o Nível 1, e o cancelamento do registro perante a SEC. Em 07 de dezembro de 2018, foi arquivado o *Form25* perante a SEC, com cópia à NYSE, para deslistagem voluntária dos *American Depositary Shares* (ADSs), representadas por ADRs da NYSE. As ADSs foram deslistadas da NYSE em 17 de dezembro de 2018, e atualmente são negociadas em balcão (OTC – *Over the Counter*).

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

1.1 Aumento de capital

Em 28 de fevereiro de 2018, o Conselho de Administração homologou parcialmente o aumento de capital aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de dezembro de 2017, tendo em vista a subscrição e integralização de 16.717.752 novas ações ordinárias, a um preço por ação de R\$15,00, sendo R\$0,01 destinado ao capital social e R\$14,99 para reserva de capital, totalizando R\$167 e R\$250.599, respectivamente. O aumento de capital está inserido nos planos da Companhia de reforçar a disponibilidade de caixa, fortalecer sua estrutura de capital face o atual nível de endividamento bem como de viabilizar o posicionamento estratégico e operacional da Companhia para um novo ciclo do mercado imobiliário.

1.2 Movimentação na composição acionária

Em 25 de setembro de 2018, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária convocada por solicitação de seu acionista GWI Asset Management S.A., sendo as principais deliberações: (i) a destituição, por maioria dos votos, de todos membros do Conselho de Administração e (ii) a eleição, pelo processo de voto múltiplo, de novos membros. Ato contínuo, em reunião do Conselho de Administração em 28 de setembro de 2018, os seguintes itens foram deliberados como parte do processo de *turnaround* e otimização da estrutura corporativa da Companhia: (i) as destituições do Diretor Presidente, Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores e Diretor Executivo Operacional e a eleição de novos diretores estatutários; (ii) adoção de medidas para aprovação da alteração de sede da Companhia; (iii) fechamento da filial localizada no Rio de Janeiro e (iv) aprovação do programa de recompra de ações de emissão da Companhia (Nota 18.1).

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

1. Contexto operacional--Continuação

1.2 Movimentação na composição acionária--Continuação

Em 14 de fevereiro de 2019, foi realizado leilão de 14.600.000 ações detidas pelo grupo de seu acionista majoritário, GWI Asset Management S.A., correspondente a uma participação de 33,67% da composição acionária da Companhia. Como resultado deste leilão, a Planner Corretora de Valores S.A., por meio de fundos de investimento por ela geridos, atingiu a participação acionária de 8.000.000 de ações ordinárias, correspondentes a 18,45% do total das ações ordinárias emitidas pela Companhia (Nota 32(iii)).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 28 de março de 2019, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora”, foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) 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 àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre na aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15).

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa.

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.1.3. Demonstração de Fluxo de Caixa

Em função da divulgação da operação descontinuada referente à Tenda, e em linha com os CPCs 03 - Demonstração de Fluxo de Caixa e CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, as informações das atividades operacionais, de financiamento e investimento referentes à operação descontinuada são apresentadas em linhas específicas na Demonstração de Fluxo de Caixa da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017. Deste modo, a rubrica "Variação Cambial sobre Caixas e Equivalentes", apresentada na Demonstração do Fluxo de Caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2017, refere-se à variação líquida de caixa e equivalentes da operação descontinuada e está sendo apresentada nesta rubrica devido à impossibilidade de alteração da nomenclatura da mesma neste Formulário das Demonstrações Financeiras Padronizadas.

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado.

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 9.

b) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. Para as transações baseadas em ações com liquidação em dinheiro, o passivo precisa ser remensurado ao final de cada período de divulgação até a data de liquidação, reconhecendo no resultado eventuais variações no valor justo, o que exige reavaliação das estimativas utilizadas ao final de cada período de divulgação. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 18.3.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

c) Provisões para demandas judiciais

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 16). A provisão é considerada quando da prolação da sentença condenatória. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

d) Provisão para perdas esperadas em créditos

A Companhia constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

e) Provisão para garantia

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, a qual é regularmente revisada.

f) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

g) Realização do imposto de renda diferido

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial.

h) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas.

Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 2.2.22.

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº02/2018, 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 entidades de incorporação imobiliárias.

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 15 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.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7);
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

(i) *Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis--Continuação*

- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) *Prestação de serviços de construção*

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(iii) *Operações de permuta*

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (i)(b) descrito anteriormente.

2.2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

(i) *Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado*

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia manteve instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, custo amortizado e a valor justo por meio de resultados abrangentes. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento, com base no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxo de caixa contratuais.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos financeiros*--Continuação

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor.

(iii) *Passivos financeiros*

Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial ao custo amortizado ou mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "*pro rata temporis*", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados e cauções, os quais são classificados a valor justo por meio de resultado (Nota 4.2).

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, considerando circulante os vencimentos de até um ano.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.19.

Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é realizada tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI")

A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento. Essa securitização é realizada mediante a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidas às instituições financeiras. Quando não apresenta qualquer direito de regresso, essa cessão é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e os recursos obtidos pela cessão são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de créditos", até a liquidação das cédulas pelos clientes.

Nesta situação, o custo da operação é registrado na rubrica "despesas financeiras" na demonstração do resultado no exercício em que a operação é realizada.

Quando houver garantias financeiras, representadas pela aquisição de CRI subordinado, será registrado no balanço patrimonial na rubrica de "títulos e valores mobiliários", ao seu valor de realização, que equivale ao seu valor justo.

2.2.7. Imóveis a comercializar

A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos seguindo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (iii).

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção.

A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.8. Despesas pagas antecipadamente

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.2.9. Terrenos destinados à venda

Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação.

2.2.10. Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 9).

2.2.11. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (Nota 10).

Os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo em que o stand estiver em uso e são baixados quando da sua desmobilização.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.12. Intangível

- (i) Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").
- (ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("impairment") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

2.2.13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("*pro rata temporis*"), líquido do ajuste a valor presente.

As obrigações relacionadas com as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são demonstradas ao valor justo das unidades a serem entregues.

2.2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo. Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

O imposto de renda diferido sobre prejuízos fiscais acumulados não possui prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.15. Outros passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

2.2.16. Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações ("*stock options*"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa anualmente suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.2.17. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

A Companhia possui programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro ("*phantom shares*") com prazos e condições pré-estabelecidos. Não há previsão de negociação efetiva das ações, uma vez que não haverá emissão e/ou entrega de ações para liquidação do plano.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.17. Remuneração com base em ações – Phantom Shares--Continuação

De acordo com o CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações, esses valores são registrados como uma provisão a pagar, com sua contrapartida no resultado do exercício, com base no valor justo das *phantom shares* outorgadas e pelo período de aquisição ao direito de exercício (*vesting period*). O valor justo deste passivo é revisado e atualizado a cada período de divulgação, de acordo com a variação do valor justo do benefício outorgado e a aquisição do direito de exercício.

2.2.18. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.2.19. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.19. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos--Continuação

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 12).

2.2.20. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 13).

2.2.21. Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação.

Os encargos não apropriados ao resultado das controladas são apresentados, nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 9).

2.2.22. Provisões

(i) *Provisão para demandas judiciais*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas no balanço patrimonial da Companhia.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.22. Provisões--Continuação

(ii) *Provisão para perdas esperadas em créditos*

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os clientes, conforme premissas definidas da Companhia. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2).

(iii) *Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra*

Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos.

(iv) *Provisão para garantia*

A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

(v) *Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros*

Quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O ágio e os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, por meio da comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.23. Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas.

2.2.24. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) e são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2.2.25. Juros sobre o capital próprio e dividendos

A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada como uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia.

2.2.26. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído

O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.27. Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável.

Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.

O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por *impairment* é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

Os ativos e passivos do grupo de ativos descontinuados são apresentados em linhas únicas no ativo e no passivo. O resultado das operações descontinuadas é apresentado em montante único na demonstração do resultado, contemplando o resultado total após o imposto de renda destas operações menos qualquer perda relacionada à *impairment*. Os fluxos de caixa líquidos atribuíveis às atividades operacionais, de investimento e de financiamento das operações descontinuadas são apresentados na nota 8.2.

Conforme nota 8.2, a operação de separação entre Gafisa e Tenda foi finalizada em 04 de maio de 2017 com a entrega efetiva da totalidade das ações representativas do capital da Tenda nos respectivos processos de redução de capital e do direito de preferência.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2018, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2018

A partir de 1º de janeiro de 2018, as seguintes normas estão vigentes:

- (i) A IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (CPC 48) inclui, entre outros, novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais.

Com base na sua avaliação, a Companhia concluiu que os novos requerimentos de classificação não tiveram um impacto significativo na contabilização de ativos financeiros mensurados a valor justo.

Adicionalmente, de acordo com o CPC 48, as perdas esperadas serão mensuradas em uma das seguintes bases: perdas de créditos esperadas para 12 meses; e perdas de crédito esperadas para a vida inteira. Deste modo, a Companhia efetuou a mensuração da provisão referente às perdas de créditos esperadas para os contratos vendidos, a qual é registrada juntamente com o reconhecimento das respectivas receitas.

- (ii) A IFRS 15 – Receita de contrato com clientes (CPC 47) traz novos requisitos para a mensuração e o momento de reconhecimento de receita. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração. O Ofício CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, emitido pela área técnica da CVM, estabeleceu procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades não concluídas nas entidades de incorporação imobiliárias brasileiras. Deste modo, a Companhia efetuou a mensuração de provisão para contratos com identificação de riscos de entrada de fluxo de caixa para a entidade.

Para fins de comparabilidade, os saldos correspondentes de 31 de dezembro de 2017 e o saldo de abertura em 1º de janeiro de 2017 foram ajustados considerando as referidas mudanças de prática contábil. Conforme requerido pelo CPC 23 – Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativas e Retificação de Erros, os efeitos retrospectivos da adoção dos CPCs 47 e 48 são demonstrados conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação dos CPCs 47 e 48	Saldos após aplicação do CPCs 47 e 48 em 31/12/2017	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação dos CPCs 47 e 48	Saldos após aplicação do CPCs 47 e 48 em 31/12/2017
Balanco patrimonial						
Ativo						
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	371.228	(109.876)	261.352	484.761	(109.876)	374.885
Imóveis a comercializar	753.748	108.097	861.845	882.189	108.097	990.286
Outros ativos circulantes	244.536	-	244.536	365.975	-	365.975
Total ativo circulante	1.369.512	(1.779)	1.367.733	1.732.925	(1.779)	1.731.146
Total ativo não circulante	2.169.397	-	2.169.397	1.145.213	-	1.145.213
Total do Ativo	3.538.909	(1.779)	3.537.130	2.878.138	(1.779)	2.876.359
Passivo						
Total do passivo circulante	1.984.597	42.556	2.027.153	1.213.686	42.556	1.256.242
Total do passivo não circulante	798.755	-	798.755	905.048	-	905.048
Total do patrimônio líquido	755.557	(44.335)	711.222	759.404	(44.335)	715.069
Total do passivo e patrimônio líquido	3.538.909	(1.779)	3.537.130	2.878.138	(1.779)	2.876.359

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas--Continuação

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2018--Continuação

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação dos CPCs 47 e 48	Saldos após aplicação do CPCs 47 e 48 em 31/12/2017	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação dos CPCs 47 e 48	Saldos após aplicação do CPCs 47 e 48 em 31/12/2017
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	439.264	177.351	616.615	608.823	177.351	786.174
Custos operacionais	(632.546)	(87.735)	(720.281)	(818.751)	(87.735)	(906.486)
(Despesas) / receitas operacionais	(660.684)	-	(660.684)	(654.216)	-	(654.216)
Resultado financeiro	(119.997)	-	(119.997)	(107.268)	-	(107.268)
Imposto de renda e contribuição social	25.932	-	25.932	23.100	-	23.100
Resultado de operação continuada	(948.031)	89.616	(858.415)	(948.312)	89.616	(858.696)
Resultado de operação descontinuada	98.175	-	98.175	98.175	-	98.175
Acionistas não controladores	-	-	-	(281)	-	(281)
Resultado líquido do exercício	(849.856)	89.616	(760.240)	(849.856)	89.616	(760.240)
Fluxo de caixa						
Atividades operacionais	136.752	-	136.752	206.865	-	206.865
Atividades de financiamento	346.345	-	346.345	445.448	-	445.448
Atividades de investimento	(495.447)	-	(495.447)	(528.609)	-	(528.609)
Demonstração do valor adicionado						
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(277.233)	89.616	(187.617)	(276.907)	89.616	(187.291)
Valor adicionado recebido em transferência	(230.243)	-	(230.243)	(175.130)	-	(175.130)
Valor adicionado total a distribuir	(507.476)	89.616	(417.860)	(452.037)	89.616	(362.421)

Conciliação do balanço patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2017:

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação dos CPCs 47 e 48	Saldos após aplicação do CPCs 47 e 48 em 01/01/2017	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação dos CPCs 47 e 48	Saldos após aplicação do CPCs 47 e 48 em 01/01/2017
Balanço patrimonial						
Ativo						
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	524.337	(310.802)	213.535	722.640	(310.802)	411.838
Imóveis a comercializar	870.201	195.831	1.066.032	1.122.724	195.831	1.318.555
Outros ativos circulantes	713.268	-	713.268	1.554.836	-	1.554.836
Total ativo circulante	2.107.806	(114.971)	1.992.835	3.400.200	(114.971)	3.285.229
Total ativo não circulante	3.117.570	-	3.117.570	1.809.889	-	1.809.889
Total do ativo	5.225.376	(114.971)	5.110.405	5.210.089	(114.971)	5.095.118
Passivo						
Total do passivo circulante	2.458.597	18.980	2.477.577	2.275.550	18.980	2.294.530
Total do passivo não circulante	838.454	-	838.454	1.004.086	-	1.004.086
Total do patrimônio líquido	1.928.325	(133.951)	1.794.374	1.930.453	(133.951)	1.796.502
Total do passivo e patrimônio líquido	5.225.376	(114.971)	5.110.405	5.210.089	(114.971)	5.095.118

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas--Continuação

3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

- IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

Essa norma substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um “direito de uso de um ativo” para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos. Essa norma entra em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019.

Com base nas informações disponíveis, a Companhia estima que será reconhecido o montante de ativos de direito de uso e obrigações de arrendamento de R\$4.990 em 1º de janeiro de 2019.

- Outras alterações

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia:

- (i) IFRIC 23/ICPC 22 Incerteza sobre Tratamentos de Tributos sobre o Lucro
- (ii) Características de Pré-Pagamento com Remuneração Negativa (Alterações na IFRS 9)
- (iii) Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto
- (iv) (Alterações no CPC 18(R2) / IAS 28)
- (v) Alterações no Plano, Reduções ou Liquidação do Plano (Alterações no CPC 33 / IAS 19)
- (vi) Ciclo de melhorias anuais nas normas IFRS 2015-2017 - várias normas
- (vii) Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS
- (viii) IFRS 17 Contratos de Seguros.

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

4. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa e bancos	8.282	7.461	11.406	28.527
Títulos do governo (LFT)	20.898	-	20.898	-
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	29.180	7.461	32.304	28.527

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Fundos de renda fixa (a)	33.186	62.676	33.245	66.885
Títulos do governo (LFT) (b)	-	1.164	-	1.207
Títulos patrimoniais (e)	14.101	-	14.101	-
Operações compromissadas (b)	1.524	2.913	1.524	3.019
Certificado de depósitos bancários (c)	47.950	36.847	49.025	37.025
Aplicações financeiras caucionadas	-	366	-	366
Aplicações financeiras restritas (d)	6.066	6.979	6.961	10.433
Total títulos e valores mobiliários (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	102.827	110.945	104.856	118.935

(a) Fundos exclusivo e aberto com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento e/ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

(b) Em 12 de janeiro de 2018, a Companhia encerrou o Fundo Square, liquidando as operações de LFT e as operações vinculadas ao Fundo Like. Em 31 de dezembro de 2018, as operações compromissadas livres de IOF incluem juros auferidos de 73% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

(c) Em 31 de dezembro de 2018, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 90% a 101,2% (de 90% até 100,8% em 2017) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

(d) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal. Estas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes junto à instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias.

(e) Títulos patrimoniais são representados por investimentos em ações de empresas listadas no Novo Mercado da B3 e que compõem o índice IBrX. Estas operações foram liquidadas no período findo em 8 de fevereiro de 2019 e apresentaram um resultado positivo de R\$2.846.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Cientes de incorporação e venda de imóveis	650.535	563.069	737.291	717.005
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(18.159)	(24.294)	(18.159)	(24.294)
(-) Provisão para distratos	(82.847)	(118.539)	(82.847)	(118.539)
(-) Ajuste a valor presente	(17.897)	(12.448)	(19.391)	(14.887)
Cientes de serviços e construção e outros	15.346	14.167	25.115	14.918
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	546.978	421.955	642.009	574.203
Circulante	391.557	261.353	467.993	374.886
Não circulante	155.421	160.602	174.016	199.317

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Vencidas:				
Até 90 dias	46.777	33.935	64.177	70.403
De 91 a 180 dias	20.716	9.338	21.832	17.861
Acima de 180 dias	71.384	80.708	90.818	100.581
	138.877	123.981	176.827	188.845
A vencer:				
2018	-	280.801	-	329.821
2019	357.216	90.497	396.266	114.717
2020	107.945	74.821	118.400	89.099
2021	55.922	3.527	64.392	4.414
2022	1.568	3.609	1.727	5.027
2023 em diante	4.353	-	4.794	-
	527.004	453.255	585.579	543.078
(-) Ajuste a valor presente	(17.897)	(12.448)	(19.391)	(14.887)
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos	(101.006)	(142.833)	(101.006)	(142.833)
	546.978	421.955	642.009	574.203

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b).

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2018, R\$26.224 (R\$61.039 em 2017) na controladora e R\$28.956 (R\$63.748 em 2017) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 17).

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção". Os montantes reconhecidos de juros, na controladora e no consolidado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 totalizaram, R\$5.884 (R\$7.154 em 2017), e R\$6.676 (R\$9.866 em 2017), respectivamente.

Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

Notas Explicativas**Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

	Contas a receber	Imóveis a comercializar (Nota 6)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(19.315)	-
Adoção inicial CPC 47 e 48 em 01/01/2017 (Nota 3)	(310.802)	195.831
Adições (Nota 22)	(18.860)	-
Baixas / Reversões (Nota 22)	206.144	(87.734)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(142.833)	108.097
Adições (Nota 22)	(2.653)	-
Baixas / Reversões (Nota 22)	44.480	(24.254)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(101.006)	83.843

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$5.449 (reversão de R\$8.787 em 2017), na controladora, e R\$4.504 (reversão de R\$11.928 em 2017) no consolidado.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 7,19% para o exercício de 2018 (6,55% em 2017), líquida do INCC.

A Companhia celebrou as seguintes operações de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), as quais têm por objeto a cessão, pelo cedente ao cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais e comerciais performados e a performar originários da Gafisa e suas controladas. As carteiras cedidas, descontadas ao seu valor presente, são classificadas na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios".

	Data da operação	Carteira cedida	Carteira descontada ao valor presente	Saldo operação Controladora (Nota 14)		Saldo operação Consolidado (Nota 14)	
				2018	2017	2018	2017
(i)	27/jun/2011	203.915	171.694	376	769	882	1.502
(ii)	22/dez/2011	72.384	60.097	363	1.729	372	1.827
(iii)	06/jul/2012	18.207	13.917	10	29	10	29
(iv)	14/nov/2012	181.981	149.025	-	-	2.547	2.491
(v)	27/dez/2012	72.021	61.647	3.151	3.796	3.151	3.796
(vi)	29/nov/2013	24.149	19.564	348	876	1.877	2.850
(vii)	25/nov/2014	15.200	12.434	1.299	1.772	1.895	3.191
(viii)	03/dez/2015	32.192	24.469	3.569	5.126	7.797	10.523
(ix)	19/fev/2016	27.954	27.334	8.863	10.463	9.645	11.287
(x)	09/mar/2016	17.827	17.504	5.064	7.623	6.790	9.548
(xi)	19/ago/2016 (a)	15.418	14.943	2.985	7.525	3.075	7.574
(xii)	21/dez/2016	21.102	19.532	7.158	13.710	7.441	14.158
(xiii)	29/mar/2017	23.748	22.993	11.458	15.357	11.704	15.487
				44.644		57.186	

(a) Saldo consolidado da operação em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Nota 14) não inclui os empreendimentos controlados em conjunto, os quais são contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18(R2) e 19(R2).

A operação (i) foi contratada com o Banco BTG Pactual S.A. (Nota 14).

As operações (ii) e (iii) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Nota 14).

As operações (iv), (v), (vi) e (vii) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (Nota 14).

As operações (viii), (ix), (x), (xi), (xii) e (xiii) foram contratadas com Polo Capital Securitizadora S.A. (Nota 14).

Nas operações acima, a Companhia e suas controladas são coobrigadas até o momento da transferência da alienação fiduciária a favor do agente securitizador.

Para os itens (i) a (iii) e (viii) a (xiii) acima, a Companhia foi contratada para exercer, dentre outras funções, a conciliação dos recebimentos dos créditos, lastro da cessão, a cobrança dos inadimplentes, dentre outros, segundo os critérios de cada investidor, sendo remunerada por estes serviços.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados--Continuação

A diferença entre o valor nominal da carteira de recebíveis e o valor descontado ao seu valor presente foi registrado no resultado do exercício em que a operação foi realizada na rubrica "Desconto com Operação de Securitização" no grupo de despesas financeiras.

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Terrenos	293.626	493.422	403.524	544.057
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(96.972)	(98.752)	(96.972)	(98.752)
(-) Ajuste a valor presente	(14.416)	(9.689)	(14.570)	(9.829)
Imóveis em construção (Nota 29)	327.980	410.797	403.732	507.619
Unidades concluídas	316.973	327.842	377.477	359.601
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(66.106)	(80.710)	(67.632)	(80.710)
Provisão para distratos	83.842	108.097	83.842	108.097
Total imóveis a comercializar	844.972	1.151.007	1.089.401	1.330.083
Circulante	705.123	861.845	890.460	990.286
Não circulante	139.804	289.162	198.941	339.797

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(103.168)	(165.511)
Reclassificação para terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	-	62.343
Adições:		
Terrenos (Nota 23)	(55.247)	(55.247)
Imóveis em construção e unidades concluídas (Nota 23)	(32.188)	(32.188)
Baixas	11.141	11.141
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(179.462)	(179.462)
Reclassificação de terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	(15.937)	(15.937)
Reclassificação para terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	27.874	27.874
Adições:		
Terrenos (Nota 23)	(30.550)	(30.550)
Imóveis em construção e unidades concluídas (Nota 23)	(4.559)	(8.097)
Baixas (a)	39.556	41.569
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(163.078)	(164.603)

(a) O montante de baixas refere-se às respectivas unidades vendidas no exercício.

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12.

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$211.465 (R\$290.631 em 2017) na controladora, e R\$223.807 (R\$301.025 em 2017) no consolidado.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Adiantamentos a fornecedores	6.735	2.081	7.424	5.358
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	17.567	26.808	23.260	33.623
Depósitos judiciais (Nota 16.a)	103.701	80.903	106.793	83.523
Total demais ativos	128.003	109.792	137.477	122.504
Circulante	35.396	47.640	42.283	58.332
Não circulante	92.607	62.152	95.194	64.172

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1 Terrenos destinados à venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios vigente. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil dos referidos terrenos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de "impairment", é distribuído, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2016	12.236	(8.930)	3.306	12.236	(8.930)	3.306
Reclassificação de Imóveis a Comercializar (Nota 6)	-	-	-	62.343	(62.343)	-
Adições (Nota 23)	101.624	(59.897)	41.727	158.979	(59.897)	99.082
Reversão / baixas	(36)	-	(36)	(36)	-	(36)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	113.824	(68.827)	44.997	233.522	(131.170)	102.352
Reclassificação de Imóveis a Comercializar (Nota 6)	58.795	(27.875)	30.920	58.795	(27.875)	30.920
Reclassificação para Imóveis a Comercializar (Nota 6)	(40.262)	15.937	(24.325)	(40.262)	15.937	(24.325)
Adições (Nota 23)	25.306	(24.499)	807	25.349	(24.499)	850
Reversão / baixas (a)	(11.481)	33.924	22.443	(127.916)	96.267	(31.649)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	146.182	(71.340)	74.842	149.488	(71.340)	78.148

- (a) O montante de baixas do período refere-se principalmente à venda de terreno em junho de 2018, localizado na cidade de Salvador – BA, através das SPES Manhattan Residencial 02 e Manhattan Comercial 02, pelo valor de R\$28.500, sendo R\$12.060 a ser recebido em 24 meses e o saldo remanescente de R\$16.440 foi liquidado em 24 de julho de 2018.

8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Reversão perda por redução ao valor recuperável (i)	-	215.440	-	215.440
Parcela referente obrigação por venda de ações (iii)	-	(107.720)	-	(107.720)
Custos de transação	-	(9.545)	-	(9.545)
Perda por redução ao valor recuperável sobre o resultado de Tenda	-	(22.780)	-	(22.780)
Resultado de Tenda para o período findo em 04 de maio de 2017 (ii)	-	22.780	-	22.780
Resultado de operação descontinuada	-	98.175	-	98.175

(i) Mensuração do ativo não circulante mantido para venda pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Para o período findo em 4 de maio de 2017, o valor justo da operação descontinuada foi atualizado considerando o preço médio ponderado por ação do exercício do direito de preferência de R\$12,12.

(ii) Valores dos ativos mantidos para venda, passivos referidos a ativos mantidos para venda e resultado de operação descontinuada, líquido das eliminações referente às operações entre as Companhias.

(iii) Montante de R\$107.720 referente à obrigação de vender 50% das ações da Construtora Tenda S.A. pelo preço de R\$8,13 por ação, liquidada em 04 de maio de 2017, com reflexo no resultado das operações descontinuadas, para refletir a diferença entre o valor justo do grupo de ativos mantido para venda e o preço de venda praticado.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

8. Ativo não circulante destinado à venda--Continuação

8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas--Continuação

Em 4 de maio de 2017, a Administração da Companhia efetuou a remensuração do valor justo do grupo de ativo mantido para venda, referente à Construtora Tenda S.A. A base para mensuração utilizou (i) o preço de R\$8,13 por ação, referente à operação liquidada em 4 de maio de 2017 e (ii) o valor médio ponderado por ação dos exercícios dos direitos de preferência negociados no período entre 17 e 31 de março de 2017, calculado em R\$3,99 por ação. O preço resultante de R\$12,12 por ação indicou, à época, uma avaliação da Construtora Tenda S.A. em R\$754.460.

As principais linhas da demonstração de resultado e fluxo de caixa da controlada Tenda estão demonstradas a seguir:

<u>Demonstração do resultado</u>	<u>Período findo em 04/05/2017</u>	<u>Fluxo de caixa</u>	<u>Período findo em 04/05/2017</u>
Receita operacional líquida	404.737	Atividades operacionais	51.959
Custos operacionais	(269.144)	Atividades de investimento	48.663
Despesas operacionais, líquidas	(104.310)	Atividades de financiamento	24.089
Depreciações e amortizações	(5.723)		
Resultado de equivalência patrimonial	269		
Resultado financeiro	101		
Imposto de renda e contribuição social	(4.519)		
	21.411		
Acionistas não controladores	(1.369)		
Lucro do exercício	22.780		

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

9. Investimentos em participações societárias

(i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

										Controladora				Consolidado			
Controladas:		Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
		2018	2017			2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Gafisa SPE- 130 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	76.836	9.436	67.400	69.956	(2.555)	(12.616)	67.400	69.956	(2.555)	(12.616)	-	-	-	-
Gafisa SPE-111 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	66.627	5.107	61.520	62.073	(553)	(438)	61.520	62.073	(553)	(438)	-	-	-	-
Maraville Gafsa SPE Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	59.545	3.389	56.156	56.743	(587)	(635)	56.156	56.743	(587)	(635)	-	-	-	-
Gafisa SPE-89 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	109.171	58.141	51.031	51.214	(183)	1	51.031	51.214	(183)	1	-	-	-	-
Gafisa SPE-104 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	121.758	73.291	48.467	40.744	7.724	7.724	48.467	40.744	7.724	7.735	-	-	-	-
Gafisa SPE-51 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	48.484	2.486	45.997	45.968	29	119	45.997	45.968	29	119	-	-	-	-
Gafisa SPE - 127 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	46.304	399	45.905	46.135	(229)	(279)	45.905	46.135	(229)	(279)	-	-	-	-
Gafisa SPE 72 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	44.165	462	43.703	43.809	(106)	(23)	43.703	43.809	(106)	(23)	-	-	-	-
Gafisa SPE - 121 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	45.537	1.924	43.612	44.372	(759)	(596)	43.612	44.372	(759)	(596)	-	-	-	-
Gafisa SPE - 122 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	46.574	3.730	42.843	49.255	(6.412)	(377)	42.843	49.255	(6.412)	(377)	-	-	-	-
Gafisa SPE-110 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	40.708	775	39.933	40.084	(151)	(94)	39.933	40.084	(151)	(94)	-	-	-	-
Gafisa SPE - 120 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	37.940	493	37.447	37.469	(22)	(51)	37.447	37.469	(22)	(51)	-	-	-	-
Gafisa SPE-107 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	29.526	5	29.520	29.522	(2)	(7)	29.520	29.522	(2)	(7)	-	-	-	-
SPE Parque Ecoville Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	38.032	9.013	29.019	30.909	(1.891)	(3.837)	29.019	30.909	(1.891)	(3.837)	-	-	-	-
Gafisa SPE-137 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	28.287	-	28.287	(1)	(1)	-	28.287	-	(1)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE- 129 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	27.489	634	26.855	26.913	(58)	(2.625)	26.855	26.913	(58)	(2.625)	-	-	-	-
Gafisa SPE-41 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	26.613	8	26.605	26.581	25	13	26.605	26.581	25	13	-	-	-	-
Gafisa SPE-134 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	26.361	1.192	25.169	29.635	(4.466)	3.828	25.169	29.635	(4.466)	3.828	-	-	-	-
Gafisa SPE- 132 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	38.749	14.655	24.095	24.142	(48)	(1.267)	24.095	24.142	(48)	(1.267)	-	-	-	-
Verdes Pracas Incorp. Imob. SPE Ltda.	-	100%	100%	25.682	2.997	22.686	22.565	121	(3.364)	22.686	22.565	121	(3.364)	-	-	-	-
Gafisa SPE-112 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	21.923	94	21.828	21.831	(2)	(3)	21.828	21.831	(2)	(3)	-	-	-	-
Gafisa SPE - 126 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	19.509	3	19.506	19.548	(42)	(825)	19.506	19.548	(42)	(825)	-	-	-	-
Gafisa SPE 46 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	17.798	149	17.648	17.557	91	(355)	17.648	17.557	91	(355)	-	-	-	-
Edsp 88 Participações S.A.	-	100%	100%	29.194	12.682	16.512	16.466	61	521	16.512	16.466	61	521	-	-	-	-
Gafisa SPE 30 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	16.416	189	16.228	16.276	(49)	(81)	16.228	16.276	(49)	(81)	-	-	-	-
Gafisa SPE-92 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	15.816	122	15.694	15.663	31	18	15.694	15.663	31	18	-	-	-	-
Gafisa SPE-106 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	15.596	5	15.591	15.596	(5)	(9)	15.591	15.596	(5)	(9)	-	-	-	-
Manhattan Square Emp.Im. Res.02 Ltda	-	100%	100%	16.825	1.370	15.456	36.026	(955)	-	15.456	36.026	(955)	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 33 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	195.787	182.773	13.014	13.480	(465)	(79)	13.014	13.480	(465)	(79)	-	-	-	-
Gafisa SPE 71 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	12.676	177	12.500	12.505	(6)	(1.257)	12.500	12.505	(6)	(1.257)	-	-	-	-
Gafisa SPE 65 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	11.378	287	11.091	11.014	78	(703)	11.091	11.014	78	(703)	-	-	-	-
Gafisa SPE 36 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	9.145	301	8.845	8.872	(27)	(58)	8.845	8.872	(27)	(58)	-	-	-	-
Gafisa SPE-81 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	9.227	866	8.360	8.440	(80)	(277)	8.360	8.440	(80)	(277)	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Im. Com.02Ltda	-	100%	100%	8.854	601	8.254	17.958	30	-	8.254	17.958	30	-	-	-	-	-
Gafisa Vendas Interm. Imobiliária Ltda	-	100%	100%	12.781	4.732	8.049	17.727	(9.679)	(13.067)	8.049	17.727	(9.679)	(13.067)	-	-	-	-
Gafisa SPE-38 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.946	-	7.946	7.948	(2)	(6)	7.946	7.948	(2)	(6)	-	-	-	-
Gafisa SPE-109 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.205	43	7.162	7.181	(20)	26	7.162	7.181	(20)	26	-	-	-	-
Gafisa SPE-37 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.210	652	6.559	6.663	(104)	(89)	6.559	6.663	(104)	(89)	-	-	-	-
Gafisa SPE-90 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	8.251	1.825	6.426	6.470	(44)	(2)	6.426	6.470	(44)	(2)	-	-	-	-
Ajuste OCP01 - juros capitalizados	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	22.005	22.805	(801)	(11.306)	-	-	-	-
Outros (*)	-	-	-	125.313	77.396	47.915	59.177	(8.937)	(10.863)	46.400	55.328	(10.833)	(1.228)	-	-	-	-
Subtotal Controladas	-	-	-	1.553.238	472.404	1.080.834	1.114.486	(30.250)	(41.622)	1.100.964	1.133.443	(32.947)	(43.293)	-	-	-	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

9. Investimentos em participações societárias--Continuação

(i) Informações de controladas, controladas em conjunto e coligadas--Continuação

		Participação no capital social - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora		Consolidado		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
Controladas em conjunto:		2018	2017	2018	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Gafisa E Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	33.225	886	32.339	32.393	(52)	5	25.872	25.914	(42)	4	25.872	25.914	(42)	4			
Parque Arvores Emp. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	34.784	3.631	31.153	30.616	755	4.001	15.577	15.308	269	2.000	15.577	15.308	269	2.000			
Sítio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda.	-	50%	50%	32.367	2.954	29.413	28.143	1.270	(10.041)	14.707	14.072	635	(5.021)	14.707	14.072	635	(5.021)			
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	(b)	50%	50%	53.366	28.377	24.989	19.858	2.685	(5.970)	12.495	9.929	1.450	(2.984)	12.495	9.929	1.450	(2.984)			
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	31.488	8.951	22.537	116.085	(20.972)	(4.709)	11.268	58.043	(10.486)	(2.354)	11.268	58.043	(10.486)	(2.354)			
FIT 13 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50%	50%	21.906	2.200	19.706	20.885	5	(7)	9.853	10.442	3	(3)	9.853	10.442	3	(3)			
Atins Emp. Imob.s Ltda.	-	50%	50%	24.644	6.916	17.728	18.998	(1.269)	797	8.864	9.499	(635)	398	8.864	9.499	(635)	398			
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	11.709	10	11.700	11.371	204	(33)	5.850	5.686	102	(17)	5.850	5.686	102	(17)			
Outros (*)	(b)			126.816	70.472	56.343	84.738	(9.431)	(9.501)	30.223	34.674	(6.404)	(5.097)	40.449	44.966	(6.701)	(6.573)			
Subtotal Controladas em Conjunto				370.305	124.397	245.908	363.087	(26.805)	(25.458)	134.709	183.567	(15.108)	(13.074)	144.935	193.859	(15.405)	(14.550)			
Coligadas:																				
Alphaville Urbanismo S.A.	(e)	30%	30%	1.883.471	2.820.839	(937.369)	(141.290)	(755.032)	(764.142)	-	-	-	(186.856)	-	-	-	(186.856)			
Citta Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	17.146	2.680	14.466	12.555	2.235	(4.102)	7.233	6.277	1.118	(2.051)	7.233	6.277	1.118	(2.051)			
Outros (*)				1.150	17	1.133	1.119	14	20	510	504	6	(68)	510	504	6	(68)			
Controladas em conjunto indiretas Gafisa				1.901.767	2.823.536	(921.770)	(127.616)	(752.783)	(768.224)	7.743	6.781	1.124	(188.975)	8.470	11.367	1.120	(188.922)			
				3.825.310	3.420.337	404.972	1.349.957	(809.838)	(835.304)	1.243.416	1.323.791	(46.931)	(245.342)	153.405	205.226	(14.285)	(203.472)			
Ágio fundamentado por mais valia de estoques	-									3.000	462	-	-	-	-	-	-			
Ágio de remensuração de investimento em coligada	(c)									161.100	273.900	-	-	161.100	273.900	-	-			
Total Investimentos										1.407.516	1.598.153	(46.931)	(245.342)	314.505	479.126	(14.285)	(203.472)			

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R\$ 5.000.

Provisão para passivo descoberto (d):	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. p/ futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora		Consolidado		Resultado de equivalência patrimonial		Resultado de equivalência patrimonial	
	2018	2017	2018	2018	2018	2017	2018	2017	Investimentos	Investimentos	Investimentos	Investimentos	Investimentos	Investimentos	Investimentos	Investimentos
	2018	2017	2018	2018	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Reserva Das Palmeiras Incorp. SPE Ltda.	100%	100%	135	3.734	(3.598)	1.597	(5.196)	-	(3.598)	1.597	(5.196)	-	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Im. Res. 01 SPE Ltda	50%	50%	3.149	7.373	(4.224)	(2.481)	(1.395)	(3.214)	(2.113)	(1.240)	(872)	(1.581)	(2.113)	(1.240)	(872)	(1.581)
Manhattan Square Emp. Im. Com. 01 SPE Ltda	50%	50%	3.925	6.173	(2.247)	(1.573)	(232)	(2.267)	(1.124)	(787)	(337)	(1.131)	(1.124)	(787)	(337)	(1.131)
Gafisa SPE 69 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	-	1.013	(1.013)	(519)	(494)	(519)	(1.013)	(519)	(494)	(519)	-	-	-	-
Outros (*)			634	1.852	(1.220)	(1.734)	(1.475)	(260)	(575)	(1.681)	2.901	(8.297)	(298)	(36)	11	1.321
Total provisão para passivo descoberto			7.843	20.145	(12.302)	(4.710)	(8.792)	(6.260)	(8.423)	(2.630)	(3.998)	(11.528)	(3.535)	(2.063)	(1.198)	(1.391)
Total equivalência patrimonial											(50.929)	(256.870)			(15.483)	(204.863)

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R\$ 5.000.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

9. Investimentos em participações societárias--Continuação

- (a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
- (b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$791 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 31 de dezembro de 2018 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.
- (c) Valor referente ao ágio resultante da remensuração da parcela do investimento remanescente de 30% na coligada AUSA, no montante de R\$161.100 (R\$273.900 em 2017), decorrente da venda de controle da entidade. Em 31 de dezembro de 2018, o teste de perda por redução ao valor recuperável, o qual é realizado anualmente com base na estimativa de rentabilidade futura ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil, identificou a necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização em R\$112.800 (R\$127.429 em 2017). As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável da parcela do investimento remanescente de AUSA são detalhadas a seguir nesta Nota.
- (d) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 15).
- (e) Em função do Patrimônio Líquido negativo de AUSA, e em linha com o CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, a Companhia descontinuou o reconhecimento de sua participação em perdas futuras após reduzir a zero o saldo contábil da participação de 30%.

(ii) Informações de investidas significativas

	Investida significativa: Alphaville Urbanismo S.A.		Demais investidas: Controladas		Controladas em conjunto		Coligadas	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Caixas e Equivalente de Caixa	11.282	43.478	989	10.645	33.193	49.912	1.511	773
Ativo Circulante	974.853	1.049.221	1.278.206	1.499.490	322.413	499.438	18.253	18.826
Ativo Não Circulante	908.617	1.195.723	275.032	294.787	47.892	47.030	43	4
Passivo Circulante	549.884	413.469	433.047	590.836	95.864	149.100	1.782	2.923
Passivo Não Circulante	2.255.091	1.947.452	39.357	88.956	28.533	34.280	915	2.233
Receita Líquida	68.629	108.321	151.610	197.243	67.846	(1.344)	1.210	(2.493)
Custos operacionais	(189.917)	(420.381)	(152.165)	(157.550)	(76.256)	(753)	(1.266)	1.526
Depreciação e Amortização	(13.469)	(13.733)	(1.354)	(880)	(5)	(624)	-	-
Resultado Financeiro	(366.627)	(252.114)	(4.081)	(5.868)	(4.787)	(7.879)	64	4
Resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.388)	3.385	(3.344)	(2.651)	(1.938)	(203)	(38)	(8)
Resultado Operação Continuada	(755.032)	(764.142)	(30.250)	(41.622)	(26.805)	(25.458)	2.249	(4.082)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.598.153	479.126
Equivalência patrimonial (a)	(76.281)	(14.285)
Integralização (redução) de capital	2.537	2.415
Transferência de investimentos com passivo a descoberto	3.598	-
Dividendos a receber	(8.427)	(8.031)
Constituição de ágio (b)	3.000	-
Cessão de quotas (c)	-	(28.289)
Perda na realização de investimento avaliado a valor justo (Notas 9.i.c)	(112.800)	(112.800)
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoques (Nota 9.i)	(462)	-
Outros Investimentos	(1.802)	(3.631)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	1.407.516	314.505

(a) A variação da equivalência patrimonial apresentada no resultado do exercício, para o valor apresentado no item 9(i), refere-se, substancialmente, à realização de perda na investida que já estava reconhecida na controladora, sem efeito nas demonstrações consolidadas.

(b) Em setembro de 2018, a Companhia constituiu ágio referente à aquisição de 100% de quotas de participação societária da SPE Pavão Arlequin Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(c) Em outubro de 2018, houve a cessão de quotas de participação societária da Gafisa SPE-116, a qual é controlada em conjunto, para a Gafisa SPE-137, a qual é integralmente controlada pela Companhia, no montante de R\$ 28.289.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

9. Investimentos em participações societárias--Continuação

O ágio apresentado é decorrente da diferença entre o valor de aquisição e o do patrimônio líquido das empresas adquiridas, apuradas nas datas de aquisição, e estão fundamentados na expectativa de rentabilidade futura.

A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil dos ágios utilizando o conceito do “valor em uso”, por meio de modelos de fluxo de caixa descontados de unidades geradoras de caixa. O processo de determinação do valor em uso envolve utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa, tais como taxa de crescimento das receitas, custos e despesas, estimativas de investimento e capital de giro futuros e taxa de descontos. As premissas sobre projeções de crescimento, do fluxo de caixa e dos fluxos de caixa futuro são baseadas no plano de negócios da Companhia, aprovado pela sua Administração, bem como em dados comparáveis de mercado e representam a melhor estimativa da Administração, das condições econômicas que existirão durante a vida econômica das diferentes unidades geradoras de caixa, conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa. Os fluxos de caixa futuros foram descontados com base na taxa representativa do custo de capital. A avaliação do valor em uso é efetuada por um período de vinte anos, de forma consistente com as técnicas de avaliação econômica e com avaliações realizadas e, a partir de então, considerando-se a perpetuidade das premissas tendo em vista a capacidade de continuidade dos negócios. As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são como segue: (a) receitas - as receitas foram projetadas para o período compreendido entre os anos de 2019 e 2038, considerando projeções de lançamentos e crescimento de vendas, andamento de obras e da base de clientes das diferentes unidades geradoras de caixa, incluindo os ajustes inflacionários sobre as contas a receber e dos serviços prestados; (b) custos e despesas operacionais - os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico, bem como com o crescimento histórico das receitas; (c) taxa de desconto em 15,30% em termos nominais, (d) cálculo de perpetuidade considerando um crescimento de 3,8% a.a. equivalente a estimativa de inflação de longo prazo projetada pelo Banco Central do Brasil e (e) premissa de continuidade, em linha com o plano de negócios da Companhia. As premissas-chave foram baseadas no desempenho histórico das unidades de negócio e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o teste de recuperação dos ágios da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para realização (“*impairment*”) no montante de R\$112.800, referente ao ágio na remensuração de investimento em coligada de AUSA (R\$127.429 em 2017).

10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado				
	2017	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2018	2017	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados
Custo									
Hardware	9.567	2.937	(124)	(2.272)	10.108	9.729	2.990	(124)	(2.298)
Benefetorias em imóveis de terceiros e instalações	5.166	29	(4.410)	-	785	5.272	29	(4.467)	-
Móveis e utensílios	675	-	-	(38)	637	907	-	-	(143)
Máquinas e equipamentos	2.640	-	-	-	2.640	2.640	-	-	-
Estande de vendas	9.547	8.497	(6.773)	(270)	11.001	13.881	9.720	(6.773)	(287)
	27.595	11.463	(11.307)	(2.580)	25.171	32.429	12.739	(11.364)	(2.728)
Depreciação acumulada									
Hardware	(1.283)	(3.264)	175	2.272	(2.100)	(1.291)	(3.311)	175	2.298
Benefetorias em imóveis de terceiros e instalações	(1.631)	(478)	1.682	-	(427)	(1.677)	(498)	1.739	-
Móveis e utensílios	(419)	(66)	-	38	(447)	(632)	(74)	-	143
Máquinas e equipamentos	(1.872)	(264)	-	-	(2.136)	(1.872)	(264)	-	-
Estande de vendas	(2.671)	(6.241)	5.865	270	(2.777)	(4.615)	(7.292)	5.881	287
	(7.876)	(10.313)	7.722	2.580	(7.887)	(10.087)	(11.439)	7.795	2.728
Total imobilizado	19.719	1.150	(3.585)	-	17.284	22.342	1.300	(3.569)	-

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

10. Imobilizado--Continuação

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Hardware	5 anos	20
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Estande de vendas	1 ano	100

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

11. Intangível

Controladora					
	2017				2018
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	31.931	5.656	(12.597)	(105)	24.885
Software – Depreciação	(14.501)	-	510	105	(13.886)
Outros	-	2.008	(2.008)	-	-
Total intangível	17.430	7.664	(14.095)	-	10.999

Consolidado					
	2017				2018
	Saldo	Adições	Baixas/ amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	32.658	6.398	(12.666)	(105)	26.285
Software – Depreciação	(14.965)	-	345	105	(14.515)
Outros	587	2.008	(2.595)	-	-
Total intangível	18.280	8.406	(14.916)	-	11.770

Outros intangíveis referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo médio de cinco anos (20% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2018, o teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização ("impairment") no montante de R\$4.962 (R\$710 em 2017), referente aos softwares da Companhia.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2018	2017	2018	2017
Sistema Financeiro de Habitação - SFH /SFI (i)	Abril de 2019 a Julho de 2021	8,30% a 14,30% + TR 12,87% e 143% do CDI	464.992	598.047	528.140	733.103
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Janeiro de 2021 a Agosto de 2021	135% do CDI 2,5% / 3% / 3,70% / 4,25%+CDI	95.607	164.083	95.607	164.082
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)			560.599	762.130	623.747	897.185
Circulante			180.702	386.605	213.395	442.073
Circulante -- reclassificação por não cumprimento de <i>covenant</i> (iii)			72.217	39.000	72.217	39.000
Total circulante			252.919	425.605	285.612	481.073
Não circulante			307.680	336.525	338.135	416.112

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis.
- (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$123.039, sendo R\$111.168 referente ao principal e R\$11.871 referente à remuneração devida. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia contratou operação de CCB no montante total de R\$40.000, com vencimento final em agosto de 2021.
- (iii) Deste montante, R\$24.282 referem-se ao não cumprimento de *covenant* de uma operação de CCB, liquidada em fevereiro de 2019 (Nota 32(iv)) e, R\$47.935 referem-se à reclassificação de dívida devido à necessidade de reestabelecimento de garantias.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- TR - Taxa Referencial (TR).

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2018	-	425.605	-	481.073
2019	252.919	235.076	285.612	287.227
2020	186.163	92.118	216.618	116.799
2021	121.517	9.331	121.517	12.086
	560.599	762.130	623.747	897.185

Em linha com as condições ao compromisso de subscrição dos investidores (Nota 1), a Companhia renegociou junto aos credores a postergação do vencimento de dívidas em montante de R\$456.316 de 2018 e 2019 para 2020 e 2021, em condição suspensiva até a homologação do aumento de capital realizado em fevereiro de 2018. A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas restritivas. A Companhia analisou os contratos de dívidas e, além das situações descritas acima (item (iii)), não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

A administração da Companhia, que assina estas Demonstrações Financeiras, apurou que a Companhia cedeu a terceiros, nos anos de 2016 e 2017, recebíveis imobiliários decorrentes da venda de imóveis.

Estes recebíveis imobiliários serviam de garantia para determinados contratos de financiamento bancário que a Companhia havia firmado entre 2012 e 2014. Em virtude das cessões dos créditos imobiliários efetuadas em 2016 e 2017 a terceiros, a administração da Companhia, que assina estas Demonstrações Financeiras, está em tratativas com a instituição financeira, como por esta solicitado, para a pronta regularização das suas obrigações.

Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2018	2017
Empréstimos e financiamentos		
Dívida líquida não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores (a)	152,53%	126,08%
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos ⁽²⁾	4,51 vezes	3,62 vezes
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	7,09 vezes	7,51 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	45,44%	29,54%
Total de recebíveis ⁽¹⁾ mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar	1,81 vezes	1,93 vezes
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais total de estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida	3,17 vezes	2,77 vezes

(1) Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.

(2) Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH.

(3) Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

(a) Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o limite de cláusula é de 100%, conforme *waiver* obtido junto ao credor.

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 11,55% em 31 de dezembro de 2018 (11,52% em 2017).

A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Total dos encargos financeiros no exercício	91.898	152.785	104.066	178.137
Encargos financeiros capitalizados (Nota 30)	(18.270)	(37.324)	(35.686)	(74.310)
SubTotal (Nota 24)	73.628	115.461	68.380	103.827
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial	290.631	329.651	301.025	343.231
Encargos financeiros capitalizados	18.270	37.324	35.686	74.310
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(97.436)	(76.344)	(112.904)	(116.516)
Saldo final (Nota 6)	211.465	290.631	223.807	301.025

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$552.752 (R\$796.800 em 2017).

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora e Consolidado	
				2018	2017
Nona emissão (i)	-	CDI + 3,00%	Janeiro de 2021	-	49.877
Décima emissão (ii)	36.667	IPCA + 8,37%	Janeiro de 2021	49.299	71.011
Décima primeira emissão – 1ª série A (iii)	70.305	CDI + 5,25%	Fevereiro de 2020	69.831	86.825
Décima segunda emissão (iv) (a)	66.668	CDI + 3,75%	Julho de 2020	65.714	-
Décima terceira emissão (v) (b)	80.793	CDI + 3,00%	Junho de 2022	80.822	-
Total debêntures (Nota 20.i.d, 20.ii.a, 20.iii e 30.ii)				265.666	207.713
Parcela circulante				62.783	88.177
Parcela não circulante				202.883	119.536

- (a) Em 21 de maio de 2018, a Companhia emitiu a 12ª Emissão Privada de Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografia em série única, no montante total de R\$76.000, com vencimento final em julho de 2020. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados e suas garantias são representadas pela cessão fiduciária de direitos creditórios e contratação de seguro que garanta a conclusão da construção de empreendimento específico. Sobre o valor nominal da Emissão incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,75% a.a..
- (b) Em 03 de julho de 2018, a Companhia emitiu a 13ª Emissão Privada de Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie quirografia em série única, no montante total de R\$90.000, com vencimento final em junho de 2022. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados e suas garantias são representadas pela cessão fiduciária de direitos creditórios. Sobre o valor nominal da Emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3% a.a..

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal Emissão	Remuneração devida	Total da amortização
(i)	50.195	2.054	52.249
(ii)	18.333	9.129	27.462
(iii)	17.505	9.123	26.628
(iv)	9.332	3.737	13.069
(v)	9.207	3.533	12.740
	104.572	27.576	132.148

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
2018	-	88.177
2019	62.783	51.530
2020	157.700	68.006
2021	43.391	-
2022	1.792	-
	265.666	207.713

Em linha com as condições ao compromisso de subscrição dos investidores, a Companhia renegociou junto aos credores a postergação do vencimento de dívidas de 2018 e 2019 para 2020 e 2021, a qual foi ratificada com a homologação do aumento de capital pelo Conselho de Administração em 28 de fevereiro de 2018 (Nota 18.1).

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

13. Debêntures--Continuação

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2018	2017
Nona emissão		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais total de estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida	-	2,77 vezes
Dívida líquida não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-	126,08%
Décima emissão		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	10,63 vezes	11,83 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽²⁾ , menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	45,44%	29,54%

⁽¹⁾ Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.

⁽²⁾ Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH.

⁽³⁾ Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

14. Obrigações com cessão de créditos

As operações de cessão de carteira de recebíveis, estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Obrigações CCI Junho/2011 - Nota 5(i)	376	769	882	1.502
Obrigações CCI Dezembro/2011 - Nota 5(ii)	363	1.729	372	1.827
Obrigações CCI Julho/2012 - Nota 5(iii)	10	29	10	29
Obrigações CCI Novembro/2012 - Nota 5(iv)	-	-	2.547	2.491
Obrigações CCI Dezembro/2012 - Nota 5(v)	3.151	3.796	3.151	3.796
Obrigações CCI Novembro/2013 - Nota 5(vi)	348	876	1.877	2.850
Obrigações CCI Novembro/2014 - Nota 5(vii)	1.299	1.772	1.895	3.191
Obrigações CCI Dezembro/2015 - Nota 5(viii)	3.569	5.126	7.797	10.523
Obrigações CCI Fevereiro/2016 - Nota 5(x)	8.863	10.463	9.645	11.287
Obrigações CCI Maio/2016 - Nota 5(x)	5.064	7.623	6.790	9.548
Obrigações CCI Agosto/2016 - Nota 5(xi)	2.985	7.525	3.075	7.574
Obrigações CCI Dezembro/2016 - Nota 5(xii)	7.158	13.710	7.441	14.158
Obrigações CCI Março/2017 - Nota 5(xiii)	11.458	15.357	11.704	15.487
Obrigações FIDC	-	37	-	130
Total obrigações com cessão de direitos creditórios (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	44.644	68.812	57.186	84.393
Circulante	18.554	23.953	25.046	31.001
Não circulante	26.090	44.859	32.140	53.392

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	2018	2017	2018	2017
2018	-	23.953	-	31.001
2019	18.554	16.588	25.046	20.042
2020	10.326	11.645	12.381	14.068
2021	5.366	7.299	7.791	8.967
2022	2.629	9.327	3.092	10.315
2023 em diante	7.769	-	8.876	-
	44.644	68.812	57.186	84.393

Para as transações acima, a cedente tem como obrigação a completa formalização dos instrumentos de garantia dos recebíveis em favor do cessionário. Até o integral cumprimento desta, estes valores estarão classificados em conta específica do passivo circulante e não circulante.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

14. Obrigações com cessão de créditos--Continuação

A operação (i) foi contratada com o Banco BTG Pactual S.A. com taxas de 11,48% acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

As operações (ii) e (iii) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios com taxas que variam entre 11,25% e 11,50%, acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

As operações (iv), (v), (vi) e (vii) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados com taxas que variam entre 10,50% e 11,48%, acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

As operações (viii), (ix), (x), (xi), (xii) e (xiii) foram contratadas com Polo Capital Securitizadora S.A. com taxas de 12,00% acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

15. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Distratos a pagar e provisão de distratos	71.065	85.533	89.461	103.924
Provisão para garantia	21.940	26.070	21.940	26.070
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	8.284	3.627	9.622	5.446
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9.i.d)	8.423	2.630	3.535	2.063
Fornecedores de longo prazo (Nota 20.i.d)	12.049	2.324	14.734	3.187
Operações a termo - Programa recompra de ações (Nota 20.ii a e 20.iii)	38.879	-	38.879	-
Remuneração com base em ações - <i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	4.602	4.060	4.602	4.060
Outros passivos	9.418	9.001	11.038	9.288
Total outras obrigações	174.660	133.245	193.811	154.038
Circulante	156.498	126.204	173.951	146.943
Não circulante	18.162	7.041	19.860	7.095

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	98.050	3.124	57.168	158.342
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	89.704	-	17.931	107.635
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (i)	(49.273)	(2.365)	(18.896)	(70.534)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	138.481	759	56.203	195.443
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	150.011	8	22.084	172.103
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (ii)	(53.198)	(130)	(23.154)	(76.482)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	235.294	637	55.133	291.064
Circulante	116.835	637	20.729	138.201
Não circulante	118.459	-	34.404	152.863

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2016	98.179	3.124	61.655	162.958
Complemento de provisão (Nota 23)	89.704	-	18.144	107.848
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(49.247)	(2.365)	(20.817)	(72.429)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	138.636	759	58.982	198.377
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	150.140	8	22.284	172.432
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (ii)	(53.294)	(130)	(23.576)	(77.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	235.482	637	57.690	293.809
Circulante	116.835	637	20.729	138.201
Não circulante	118.647	-	36.961	155.608

- (i) Deste montante: (a) R\$ 23.306 tratam-se de provisão relativa a processo que requer a indenização, em razão de rescisão contratual da compra de um terreno, cuja sentença foi proferida em 2015; (b) R\$ 23.240 referem-se à provisão da multa estabelecida em março de 2017, em razão de suposto descumprimento de reparo na área comum de empreendimento localizado no Rio de Janeiro; (c) R\$33.688 referem-se a cumprimento de sentença de decisão judicial transitada em julgado em abril de 2018; (d) R\$15.000 refere-se à provisão referente duas ações arbitrais e (e) R\$26.747 tratam-se de provisão relativa ao processo movido por condomínio.
- (ii) Deste montante, R\$15.000 refere-se ao pagamento de duas ações arbitrais e R\$5.700 refere-se a pagamento de processo judicial relacionado a vício construtivo de empreendimento de responsabilidade inicial de antiga acionista da Companhia.

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$103.701 (R\$80.903 em 2017) na controladora, e R\$106.793 (R\$83.523 em 2017) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Processos cíveis	48.411	40.837	48.992	42.147
Processos tributários	38.859	24.679	40.031	25.500
Processos trabalhistas	16.431	15.387	17.770	15.876
Total (Nota 7)	103.701	80.903	106.793	83.523

- (i) Em 31 de dezembro de 2018, as provisões de processos cíveis incluem R\$21.274 (R\$23.980 em 2017) referentes a processos judiciais, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob. Nestas ações, o demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob, por entender que estariam presentes os requisitos para desconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob). Adicionalmente, há depósito judicial no montante de R\$16.361 (R\$16.818 em 2017) referente a estes processos.

A Companhia não concorda com os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização por dívidas de empresa terceira, assim como o valor de cobrança apresentado pelos demandantes. A Companhia já obteve decisões favoráveis e desfavoráveis com relação ao tema, razão pela qual não é possível prever um resultado uniforme para todos os processos. A Companhia também busca através de ação proposta contra a Cimob e seus antigos e atuais controladores o reconhecimento de que não deve ser responsabilizada por dívidas daquela empresa, bem como a reparação dos valores já pagos pela Companhia em ações que cobram dívidas devidas pela Cimob.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(ii) Risco ambiental

Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pela Companhia na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível no montante de R\$18.324 na controladora e no consolidado (R\$3.440 na controladora e no consolidado em 2017).

(iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo"); Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa – Construtora Almeida de Martins Ltda., em face do inadimplemento de obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2018, a arbitragem está no estágio inicial, não havendo sentença proferida.

(iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2018 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$318.322 (R\$350.843 em 2017) na controladora e R\$319.902 (R\$357.089 em 2017) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Processos cíveis	197.090	251.341	197.142	251.402
Processos tributários	94.341	45.150	94.541	45.240
Processos trabalhistas	26.891	54.352	28.219	60.447
	318.322	350.843	319.902	357.089

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais. Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui atualmente compromissos relacionados à locação de um conjunto comercial onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$383 (inclui despesas com aluguel, condomínio e IPTU) reajustado pela variação de IGP-M/FGV. Adicionalmente, em linha com a Nota 32 (i), referente à mudança de sede da Companhia prevista para ocorrer até abril de 2019, o custo mensal conforme contrato será de R\$88, reajustado pela variação do IGP-M/FGV e o prazo será de até janeiro de 2024. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel deste novo contrato para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$5.347, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo.

Consolidado	
Estimativa de pagamento	2018
2019	590
2020	1.095
2021	1.139
2022	1.184
2023 em diante	1.339
	<u>5.347</u>

17. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		2018	2017	2018	2017
Obrigações por compra de imóveis	Janeiro de 2018 a				
Ajuste a valor presente	Novembro de 2022	122.072	104.361	137.170	118.201
Adiantamentos de clientes		(14.455)	(9.718)	(15.075)	(10.352)
Incorporações e serviços (Nota 5)		9.337	61.039	12.069	63.748
Permuta física – Terrenos (Nota 30 (i))		117.145	113.608	175.267	137.237
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 20.i.d e 20.ii.a)		234.099	269.290	309.431	308.834
Circulante		82.264	132.098	113.355	156.457
Não circulante		151.835	137.192	196.076	152.377

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
2018	-	132.098	-	156.457
2019	82.265	61.212	113.354	67.632
2020	56.591	40.771	85.504	40.987
2021	44.203	19.553	50.954	19.553
2022	50.130	15.656	58.696	24.205
2023 em diante	910	-	923	-
	<u>234.099</u>	<u>269.290</u>	<u>309.431</u>	<u>308.834</u>

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

18. Patrimônio líquido

18.1. Capital social

Em 28 de fevereiro de 2018, o Conselho de Administração homologou parcialmente o aumento de capital aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de dezembro de 2017, tendo em vista a subscrição e integralização de 16.717.752 novas ações ordinárias, a um preço por ação de R\$15,00, sendo R\$0,01 destinado ao capital social e R\$14,99 para reserva de capital, totalizando R\$167 e R\$250.599, respectivamente.

Deste modo, em 31 de dezembro de 2018, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$2.521.319 (R\$2.521.152 em 2017), representado por 43.727.589 (28.040.162 em 2017) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 3.943.420 (938.044 em 2017) eram mantidas em tesouraria.

De acordo com o Estatuto Social, o capital social da Companhia poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, até o limite de 71.031.876 (setenta e um milhões, trinta e um mil, oitocentos e setenta e seis) de ações ordinárias.

Em 28 de setembro de 2018, a Companhia aprovou a abertura do Programa de Recompra de Ações. As ações adquiridas serão mantidas em tesouraria, podendo ser posteriormente canceladas, alienadas e/ou utilizadas, respeitando o limite de até 3.516.970 ações ordinárias na data base de 28 de setembro de 2018 para este programa. O prazo máximo para a aquisição das ações será de doze meses, com início em 1º de outubro de 2018 e término em 1º de outubro de 2019.

A Companhia transferiu 17.319 ações (112.203 em 2017), no montante total de R\$530 (R\$3.435 em 2017) referente ao exercício de opções do programa de compra de ações ordinárias pelos beneficiários, pelas quais recebeu o montante total de R\$418 (R\$818 em 2017), e alienou 59.480 ações, pelas quais recebeu o montante total de R\$714.

Valores mobiliários mantidos em tesouraria							
Tipo espécie		GFSA3	R\$	%	Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil
Data de aquisição		Quantidade (i)	Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	2018	2017	2018
2001	20/11/2001	44.462	38,9319	0,11%	751	910	1.731
2013	Aquisições	1.372.096	51,9927	3,46%	23.188	28.073	71.339
2014	Aquisições	3.243.947	35,5323	8,19%	54.823	66.371	115.265
2014	Transferências	(405.205)	43,3928	-1,02%	(6.848)	(8.290)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(2.039.086)	44,9677	-5,15%	(34.461)	(41.720)	(91.693)
2015	Aquisições	884.470	27,3124	2,23%	14.948	18.096	24.157
2015	Transferências	(90.622)	33,3473	-0,23%	(1.531)	(1.854)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(2.225.020)	33,3543	-5,61%	(37.603)	(45.524)	(74.214)
2016	Aquisições	334.020	26,0254	0,84%	5.645	6.834	8.693
2016	Transferências	(68.814)	31,2290	-0,17%	(1.163)	(1.408)	(2.149)
2017	Transferências	(112.203)	30,6320	-0,28%	(1.896)	(2.296)	(3.435)
2018	Aquisições	13.221.300	13,4953	33,36%	223.440	-	178.425
2018	Transferências	(17.319)	30,6022	-0,04%	(293)	-	(530)
2018	Cancelamento	(1.030.326)	-	-2,60%	(17.412)	-	-
2018	Alienação	(9.168.280)	16,1463	-23,14%	(154.944)	-	(148.034)
		3.943.420	14,9490	9,95%	66.644	19.192	58.950
							29.089

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2018 de R\$16,90 em 2018 (R\$20,46 em 2017) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

(i) Quantidades apresentadas ajustadas com o grupamento de ações na proporção de 13,483023074 para 1 efetivado em 23 de março de 2017.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 16(a)(i)).

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2018

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.1. Capital social--Continuação

A mutação do número de ações em circulação é conforme segue:

	Ações ordinárias - Em milhares
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2016 ajustadas	26.779
Transferência referente programa de compra de ações	81
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	112
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2017	26.972
Subscrição de ações	16.718
Transferência referente programa de compra de ações	17
Recompra de ações	(13.221)
Alienação de ações	9.168
Cancelamento de ações em tesouraria	(1.030)
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(25)
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2018	38.599
Média ponderada das ações em circulação (Nota 27)	41.147

18.2. Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2018.

Em função do saldo de prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2018, a destinação do resultado do exercício não é aplicável.

Saldo de prejuízos acumulados de 2016	(861.761)
Prejuízo líquido do exercício em 2017	(849.856)
Saldo de prejuízos acumulados de 2017	(1.711.617)
Prejuízo líquido do exercício em 2018	(419.526)
Saldo de prejuízos acumulados de 2018	(2.131.143)

18.3. Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 23) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

	2018	2017
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais (i)	1.304	3.500
<i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	623	1.464
Total despesas com outorga de ações (Nota 23)	1.927	4.964

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, houve a reversão de R\$2.104 em função do cancelamento de opções por perda de direito dos beneficiários.

Notas Explicativas**Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

18. Patrimônio líquido--Continuação**18.3. Programa de opção de compra de ações--Continuação**(i) Gafisa

A Companhia possui, no total, seis programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2018 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (beneficiários) o direito de subscrever ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre um e quatro anos de permanência no quadro de empregados (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de seis a dez anos da data da outorga.

O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2018		2017	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do exercício	841.172	16,99	957.358	28,50
Opções outorgadas	2.685.474	15,00	-	-
Opções exercidas (i)	(21.079)	(16,25)	(112.203)	(14,65)
Opções canceladas por perda de direito (ii)	(2.252.076)	(15,00)	-	-
Opções canceladas e ajuste de quantidade em função da operação descontinuada de Tenda, líquido	(13.934)	(0,09)	(3.983)	(21,07)
Opções em circulação no final do exercício	1.239.557	15,58	841.172	16,99

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$418 (R\$818 em 2017).

(ii) Opções canceladas por perda de direito dos beneficiários que foram desligados como parte do processo de turnaround e otimização da estrutura corporativa da Companhia (Nota 1).

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2018, são como segue:

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
1.239.557	2,92	15,58	629.938	16,99

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia outorgou 2.685.474 opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias (não houve outorga de opções em 2017).

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.3. Programa de opção de compra de ações--Continuação

Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de *Restricted Stock Options*.

O valor justo das opções outorgadas em 2018 totalizou R\$17.032, o qual foi determinado com base nas premissas abaixo. Em função do cancelamento de opções por perda de direito de beneficiários, o valor justo do programa, considerando as opções remanescentes, é de R\$1.071.

	2018
Modelo de precificação	Binomial
Preço de exercício das opções (R\$)	R\$15,00
Média ponderada do preço das opções (R\$)	R\$15,00
Volatilidade esperada (%) - (*)	52%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	4,6 anos
Rendimento de dividendos (%)	1,98%
Taxa de juros livre de risco (%)	6,64%

(*) A volatilidade foi determinada com base em análises de regressão da relação da volatilidade das ações da Gafisa S.A., com o índice do Ibovespa.

18.4. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

A Companhia possui, no total, dois programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro, com prazos e condições pré estabelecidos, de acordo com os programas aprovados pela Companhia, lançados em 2015 e 2016.

Em 31 de dezembro de 2018, o valor de R\$4.602 (R\$4.060 em 2017), referente ao valor justo das *phantom shares* outorgadas, está reconhecido na rubrica “Outras obrigações” (Nota 15).

19. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(444.626)	(884.347)	(443.027)	(881.796)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	151.173	300.678	150.629	299.811
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	-	(11.892)	(17.876)
Equivalência patrimonial	(17.316)	(83.493)	(5.264)	(65.810)
Plano de opções de ações	(443)	(1.190)	(443)	(1.190)
Reversão de ágio	-	(56.614)	-	(56.614)
Outras diferenças permanentes	(968)	(2.169)	(968)	(2.169)
Encargos sobre obrigações com investidores	(138)	(429)	211	(1.146)
Efeito líquido sobre operação descontinuada (a)	-	(25.413)	-	(25.413)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(107.208)	(105.438)	(110.522)	(106.493)
	25.100	25.932	21.751	23.100
Despesas de imposto corrente	-	-	(3.349)	(2.832)
(Despesas) Receitas de imposto diferido	25.100	25.932	25.100	25.932

(a) Efeito atribuível à operação descontinuada não refletido na base do lucro antes dos impostos, porém com efeito redutor da base de cálculo dos impostos da entidade.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

19. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido

A Companhia reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores, que não possuem prazo prescricional e cuja compensação está limitada a 30% dos lucros anuais tributáveis, na extensão que é provável que o lucro tributável seja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias, com base nas premissas e condições estabelecidas no modelo de negócios da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Ativo		(reapresentado)		(reapresentado)
Provisões para demandas judiciais	98.962	66.451	99.895	67.448
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	15.722	10.117	15.722	10.117
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	264.022	255.703	264.022	255.703
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	22.796	20.613	22.796	20.613
Demais provisões	11.838	23.397	11.838	23.479
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	356.474	295.860	375.007	310.933
	769.814	672.141	789.280	688.293
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(686.400)	(609.661)	(705.866)	(625.813)
	(686.400)	(609.661)	(705.866)	(625.813)
Passivo				
Deságios	(2.069)	(2.069)	(2.069)	(2.069)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(67.170)	(104.321)	(67.170)	(104.321)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(63.547)	(30.563)	(63.547)	(30.563)
	(132.786)	(136.953)	(132.786)	(136.953)
Total líquido	(49.372)	(74.473)	(49.372)	(74.473)

Os saldos de prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social a compensar são demonstrados abaixo:

	Controladora					
	2018			2017		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.048.452	1.048.452	-	870.176	870.176	-
Crédito fiscal (25%/9%)	262.113	94.361	356.474	217.544	78.316	295.860
Crédito fiscal reconhecido	15.273	5.498	20.771	23.468	8.449	31.917
Crédito fiscal não reconhecido	246.840	88.863	335.703	194.076	69.867	263.943

	Consolidado					
	2018			2017		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.104.648	1.104.648	-	914.509	914.509	-
Crédito fiscal (25%/9%)	276.162	99.418	375.580	228.627	82.306	310.933
Crédito fiscal reconhecido	15.273	5.498	20.771	23.468	8.449	31.917
Crédito fiscal não reconhecido	260.889	93.920	354.809	205.159	73.857	279.016

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o efeito credor de imposto de renda e contribuição social na demonstração de resultado da Companhia, deve-se principalmente à perda (*impairment*) registrada sobre o valor inicial da parcela de remensuração de investimento avaliado a valor justo.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros e etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

(i) Considerações sobre riscos

a) *Risco de crédito*

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

b) *Instrumentos financeiros derivativos*

A Companhia mantém instrumentos derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia liquidou o seguinte contrato de derivativo para proteção na oscilação de taxa de juros.

	Reais	Percentual	Validade		Ganhos/(perdas) não realizados com instrumentos derivativos líquidos		
Contratos de troca de taxas - "Swap" (pré para CDI)	Valor nominal	Indexador original – Ponta ativa	"Swap" – Ponta passiva	Início	Fim	2018	2017
Banco Votorantim S.A.	130.000	CDI + 1,90%	118% CDI	22/07/2014	26/07/2018	-	404
		Total instrumentos financeiros derivativos (Nota 20.i.d e Nota 20.ii.a)				-	404
					Circulante	-	(5.290)
					Não circulante	-	9.030

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

b) *Instrumentos financeiros derivativos--Continuação*

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o montante de receita de R\$763 (R\$818 em 2017) na controladora e no consolidado, referente ao resultado líquido da operação de "swap" de juros, decorrente de pagamento no montante de R\$404 e da variação à mercado negativa de R\$1.168, foi reconhecido na linha de "resultado financeiro" na demonstração do resultado do exercício, permitindo a correlação do efeito dessas operações com a flutuação da taxa de juros no balanço da Companhia (Nota 24).

Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no contexto do programa de recompra de ações em tesouraria (Nota 18.1), a Companhia utilizou instrumentos financeiros derivativos, através de contratos a termo, para realizar operações com ações negociadas no mercado. Os contratos firmados totalizam R\$38.879 (Nota 15), ajustado com taxa média de 0,71% para um prazo médio de 41 dias.

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação, podendo variar quando da liquidação financeira das operações.

c) *Risco de taxa de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "*pro rata temporis*".

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuaçãod) *Risco de liquidez*

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, mitigando adequadamente o risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 12 e 13).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, debêntures, operações a termo, obrigações com cessões de créditos, fornecedores, obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes, são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017		Controladora			
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	252.919	307.680	-	-	560.599
Debêntures (Nota 13)	62.783	202.883	-	-	265.666
Operações a termo (Nota 15)	38.879	-	-	-	38.879
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	18.554	15.121	4.929	6.040	44.644
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	116.948	12.049	-	-	128.997
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	82.264	100.793	51.042	-	234.099
	572.347	638.526	55.971	6.040	1.272.884
Ativos					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	132.007	-	-	-	132.007
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	410.615	132.028	4.335	-	546.978
	542.622	132.028	4.335	-	678.985
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018		Consolidado			
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	285.612	338.135	-	-	623.747
Debêntures (Nota 13)	62.783	202.883	-	-	265.666
Operações a termo (Nota 15)	38.879	-	-	-	38.879
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	25.046	19.898	5.856	6.386	57.186
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	119.847	14.734	-	-	134.581
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	113.355	136.457	59.619	-	309.431
	645.522	712.107	65.475	6.386	1.429.490
Ativos					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	137.160	-	-	-	137.160
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	484.879	167.986	6.031	-	658.896
	622.039	167.986	6.031	-	796.056

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez--Continuação*

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
Em 31 de dezembro de 2018	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	102.827	-	-	104.856	-

	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
Em 31 de dezembro de 2017	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	110.945	-	-	118.935	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20.i.b)	-	404	-	-	404	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) *Cálculo do valor justo*

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

a) Cálculo do valor justo--Continuação

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável.

- (i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- (ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	2018		2017		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
	(reapresentado)				
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	29.180	29.180	7.461	7.461	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	102.827	102.827	110.945	110.945	(*)
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20(i)(b))	-	-	404	404	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	546.978	546.978	421.955	421.955	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	28.409	28.409	22.179	22.179	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	560.598	491.198	762.130	806.977	(**)
Debêntures (Nota 13)	265.666	302.126	207.713	227.655	(**)
Operações a termo – Programa recompra de ações (Nota 15)	38.879	38.879	-	-	(**)
Fornecedores	128.997	128.997	88.014	88.014	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	44.644	44.644	68.812	68.812	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	234.099	234.099	269.290	269.290	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	15.451	15.451	10.511	10.511	(**)
	Consolidado				
	2018		2017		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Classificação
	(reapresentado)				
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	32.304	32.304	28.527	28.527	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	104.856	104.856	118.935	118.935	(*)
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 20(i)(b))	-	-	404	404	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	642.009	642.009	574.203	574.203	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	28.409	28.409	22.179	22.179	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	623.747	555.855	897.185	944.821	(**)
Debêntures (Nota 13)	265.666	302.126	207.713	227.655	(**)
Operações a termo – Programa recompra de ações (Nota 15)	38.879	38.879	-	-	(**)
Fornecedores	134.581	134.581	101.849	101.849	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	57.186	57.186	84.393	84.393	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	309.431	309.431	308.834	308.834	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	15.451	15.451	10.511	10.511	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

a) *Risco de aceleração de dívida*

Em 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

Conforme mencionado na Nota 12, devido ao não cumprimento dos covenants de uma emissão de CCB, as parcelas não circulantes desta operação foram reclassificadas para o curto prazo. Esta operação foi liquidada em 28 de fevereiro de 2019, conforme a Nota 32 (iv).

Também foi reclassificado para o curto prazo o saldo de certos contratos de financiamento bancário, em função da cessão, em 2016 e 2017, de recebíveis dados em garantia para os contratos de financiamento, conforme indincado na Nota 12.

A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado.

(iii) Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	560.599	762.130	623.747	897.185
Debêntures (Nota 13)	265.666	207.713	265.666	207.713
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(132.007)	(118.406)	(137.160)	(147.462)
Dívida líquida	694.258	851.437	752.253	957.436
Patrimônio líquido	491.317	711.222	493.191	715.069

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, exceto pelos contratos de *swap* que são analisados até a data de seu vencimento, descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2018, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);
- c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 6,40%, TR a 0%, INCC a 3,84%, IPCA a 3,75% e IGP-M a 7,55%. Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2018. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Cenário					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	715	1.786	3.573	(3.573)	(1.786)	(715)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(1.862)	(4.654)	(9.308)	9.308	4.654	1.862
Debêntures	Alta/queda do CDI	(1.301)	(3.254)	(6.507)	6.507	3.254	1.301
Efeito líquido da variação do CDI		(2.448)	(6.122)	(12.242)	12.242	6.122	2.448
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	-	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do TR		-	-	-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(178)	(445)	(890)	890	445	178
Efeito líquido da variação do IPCA		(178)	(445)	(890)	890	445	178
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	1.375	3.438	6.877	(6.877)	(3.438)	(1.375)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(1.144)	(2.861)	(5.721)	5.721	2.861	1.144
Efeito líquido da variação do INCC		231	577	1.156	(1.156)	(577)	(231)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	1.896	4.741	9.482	(9.482)	(4.741)	(1.896)
Efeito líquido da variação do IGP-M		1.896	4.741	9.482	(9.482)	(4.741)	(1.896)

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

21. Partes relacionadas

21.1. Saldos com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

	Controladora		Consolidado	
Conta correntes	2018	2017	2018	2017
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	606	1.785	51.624	39.491
Controladas	-	-	43.004	29.697
Controladas em conjunto	573	1.752	8.587	9.761
Coligadas	33	33	33	33
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	13.036	12.398	13.036	12.399
Mútuo a receber (d) (Nota 20.ii.a)	28.409	22.179	28.409	22.179
Dividendos a receber	12.977	13.876	-	-
	55.028	50.238	93.069	74.069
Circulante	26.619	28.059	64.660	51.890
Não circulante	28.409	22.179	28.409	22.179
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	(924.152)	(960.491)	(40.713)	(52.686)
Controladas	(899.219)	(926.418)	(15.780)	(18.613)
Controladas em conjunto	(16.532)	(25.471)	(16.532)	(25.471)
Coligadas	(8.401)	(8.602)	(8.401)	(8.602)
Mútuo a pagar (d) (Nota 20.ii.a)	(15.451)	(10.511)	(15.451)	(10.511)
	(939.603)	(971.002)	(56.164)	(63.197)
Circulante	(939.603)	(971.002)	(56.164)	(63.197)
Não circulante	-	-	-	-

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.
- (b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.
- (c) Refere-se a operações em obras de terceiros.
- (d) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente cumulativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir. Os mútuos possuem vencimentos a partir de Janeiro de 2019 e vinculados ao fluxo de caixa dos empreendimentos relacionados.

	Controladora e Consolidado			
	2018	2017	Natureza	Taxa de juros
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	5.486	4.778	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I - OAS Empreendimentos	685	1.791	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mail- SPE Yogo Part. Emp. Imob. e Comasa Const.	22.238	15.610	Construção	12% a.a. + IGPM
Total a receber	28.409	22.179		
Dubai Residencial - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	4.787	3.887	Construção	6% a.a.
Parque Árvores - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	7.877	4.673	Construção	6% a.a.
Parque Águas - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	2.787	1.951	Construção	6% a.a.
Total a pagar	15.451	10.511	Construção	

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

21. Partes relacionadas--Continuação

21.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$4.899 (R\$2.220 em 2017) na controladora e no consolidado (Nota 24).

As informações referentes a transações e remuneração com a Administração estão descritas na Nota 25.

21.2. Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$218.344 em 31 de dezembro de 2018 (R\$317.716 em 2017).

22. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	871.820	472.056	1.006.317	647.781
(Constituição) reversão de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	41.828	187.283	41.828	187.283
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(81.320)	(42.724)	(87.254)	(48.890)
Receita operacional líquida	832.328	616.615	960.891	786.174

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

23. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
	(reapresentado)		(reapresentado)	
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(382.483)	(329.372)	(406.156)	(428.458)
Custo de terrenos	(126.985)	(102.714)	(211.962)	(142.544)
Custo de incorporação	(24.122)	(24.014)	(28.799)	(31.130)
Provisão para perda na realização de imóveis a comercializar (Nota 6 e 8)	(59.607)	(147.332)	(63.145)	(147.332)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(97.436)	(76.344)	(112.904)	(116.516)
Manutenção/garantia	(23.203)	(40.505)	(23.203)	(40.506)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(713.836)	(720.281)	(846.169)	(906.486)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(36.385)	(32.569)	(40.137)	(37.407)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(23.899)	(25.497)	(29.659)	(29.652)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(12.825)	(17.227)	(14.386)	(19.815)
Outras	(124)	(692)	(249)	(694)
Total despesas comerciais	(73.233)	(75.985)	(84.431)	(87.568)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(26.562)	(22.069)	(33.921)	(33.547)
Despesas com benefícios a empregados	(2.783)	(2.129)	(3.554)	(3.236)
Despesas com viagens e utilidades	(722)	(288)	(922)	(437)
Despesas com serviços prestados	(10.971)	(11.266)	(14.011)	(17.125)
Despesas com aluguéis e condomínios	(4.526)	(3.662)	(5.780)	(5.567)
Despesas com informática	(8.633)	(8.920)	(11.026)	(13.559)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	(1.927)	(4.964)	(1.927)	(4.964)
Reversão (Despesas) com provisão de participação no lucro (Nota 25.iii)	14.750	(13.375)	14.750	(13.375)
Outras	(573)	(593)	(698)	(903)
Total despesas gerais e administrativas	(41.947)	(67.266)	(57.089)	(92.713)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 16)	(172.103)	(107.635)	(172.432)	(107.848)
Outras	(8.907)	5.659	(13.703)	(1.749)
Total outras receitas/(despesas), líquidas	(181.010)	(101.976)	(186.135)	(109.597)

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	11.381	17.183	11.955	19.876
Operações com derivativos (Nota 20.i.b)	763	818	763	818
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 21.i)	4.899	2.220	4.898	2.220
Outras receitas financeiras	1.251	6.406	1.937	6.819
Total receitas financeiras	18.294	26.627	19.553	29.733
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(73.628)	(115.461)	(68.380)	(103.827)
Amortização custo das debêntures	(4.224)	(5.016)	(4.224)	(5.016)
Obrigações com investidores	-	(314)	-	(314)
Despesas bancárias	(6.107)	(13.644)	(6.919)	(16.714)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(17.603)	(12.189)	(20.551)	(11.130)
Total despesas financeiras	(101.562)	(146.624)	(100.074)	(137.001)

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

25. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	5,5	5,0	2,8
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	1.264	3.576	183
Benefícios diretos e indiretos	-	151	-
Outros (INSS)	253	715	37
Valor mensal médio da remuneração (em R\$)	126	370	18
Total da remuneração	1.517	4.442	220
Total remuneração administração	1.517	4.442	220

Remuneração da Administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7	5	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	1.693	3.460	203
Benefícios diretos e indiretos	-	203	-
Outros (INSS)	339	692	41
Valor mensal da remuneração (em R\$)	169	363	20
Total da remuneração	2.032	4.355	244
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	1.625	-
Total remuneração e participação nos lucros e resultado	2.032	5.980	244

Não há montante relacionado às despesas com outorga de opções dos administradores atuais da controladora para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (R\$3.317 em 2017).

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2018, foi fixada no limite de até R\$23.599 (R\$18.739 em 2017), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2018.

Na mesma ocasião foi aprovado o limite de remuneração dos membros do Conselho Fiscal da Companhia para seu próximo mandato que se encerra na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2019, fixado em 10% da remuneração que, em média, for atribuída a cada diretor da Companhia, excluídos os benefícios, verbas de representação e participação nos lucros (R\$261 em 2017).

(ii) Operações comerciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 não houve operações contratadas por unidades vendidas à Administração atual.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

25. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(iii) Participação nos lucros e resultado

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou uma reversão de despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$14.750 na controladora e no consolidado (despesa de R\$13.375 em 2017) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	Controladora e Consolidado	
	2018	2017
Diretoria Executiva (Nota 25.i)	-	1.625
Demais colaboradores	-	11.750
Reversão de provisão	(14.750)	-
Total participação nos lucros e resultados	(14.750)	13.375

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia no exercício.

Conforme apresentado nas tabelas anteriores e parágrafos acima, a remuneração global dos Administradores e Conselho Fiscal da Companhia está de acordo com o limite aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2018.

26. Seguros

A Gafisa S.A. e suas controladas mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2018:

Modalidade seguro	Cobertura – R\$
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	700.601
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	154.992
	855.593

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

27. Lucro e prejuízo por ação

De acordo com o CPC 41, a Companhia deve apresentar os prejuízos básico e diluído por ação. Os dados de comparação dos lucros/prejuízos básico e diluído se baseiam na média ponderada de ações em circulação do exercício, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada exercício apresentado, respectivamente.

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações e as ações resgatáveis de participação de acionistas não controladores tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2018	2017
Numerador básico		(reapresentado)
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(419.526)	(858.415)
Lucro (prejuízo) não distribuído de operações descontinuadas	-	98.175
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(419.526)	(760.240)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	41.147	26.891
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(10,196)	(28,271)
De operações continuadas	(10,196)	(31,922)
De operações descontinuadas	-	3,651
Numerador diluído		
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(419.526)	(858.415)
Lucro (prejuízo) não distribuído de operações descontinuadas	-	98.175
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(419.526)	(760.240)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	41.147	26.891
Opções de ações	572	61
Efeito anti-diluição	(572)	(61)
Média ponderada diluída do número de ações	41.147	26.891
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(10,196)	(28,271)
De operações continuadas	(10,196)	(31,922)
De operações descontinuadas	-	3,651

28. Informações por segmento

Com a conclusão da operação de descontinuidade de Tenda (Nota 8.2), a Companhia passa a atuar somente em um segmento, conforme a natureza dos seus produtos.

Assim, os relatórios utilizados para a tomada de decisões são as próprias demonstrações financeiras consolidadas e não mais as análises por segmentos operacionais. Desse modo, em linha com o CPC 22 – Informações por Segmento, a Companhia entende que não há segmentos reportáveis a serem divulgados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

29. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2018:

	<u>Consolidado</u> <u>2018</u>
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	533.228
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(328.199)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(167.942)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.389.230
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	889.593
Distratos – receitas estornadas	(33.591)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(856.002)
Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)	<u>533.228</u>
(ii) Receita de indenização por distratos	1.335
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	36.011
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	131.863
Ajustes em contas a receber de clientes	82.847
Receita indenização por distratos	(19.606)
Passivo – devolução por distratos	29.410
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(868.655)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(561.256)
Distratos – custos de construção	20.800
(b) Custo incorrido líquido	(540.456)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)	<u>(328.199)</u>
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(571.674)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	403.732
Custo orçado a apropriar	<u>(167.942)</u>

- (a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.
- (b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas a medida que são incorridas.

Em 31 de dezembro de 2018, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 25,1% (18,0% em 2017).

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

30. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

(i) Transações que não afetaram o Caixa e Equivalentes de Caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimentos e financiamentos que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa, as quais não foram incluídas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Integralização (redução) capital	(2.215)	(12.237)	(2.215)	(12.360)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(18.270)	(37.324)	(35.686)	(74.310)
Permuta física - Terrenos (Nota 17)	3.537	(10.209)	38.030	(14.648)
	(16.948)	(59.770)	129	(101.318)

(ii) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento

	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2018
	Saldo inicial 2017	Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Controladora							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(969.843)	(273.510)	6.733	415.059	(4.703)	-	(826.264)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	11.668	-	-	(2.169)	3.459	-	12.958
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.521.152)	(167)	-	-	-	-	(2.521.319)
Reserva de capital (Nota 18.1)	-	(250.599)	-	-	-	-	(250.599)
	(3.479.327)	(524.276)	6.733	412.890	(1.244)	-	(3.585.224)
	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2017
	Saldo inicial 2017	Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Consolidado							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(1.104.897)	(315.231)	13.620	528.252	(11.156)	-	(889.412)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	11.668	-	-	(2.169)	3.459	-	12.958
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.521.152)	(167)	-	-	-	-	(2.521.319)
Reserva de capital (Nota 18.1)	-	(250.599)	-	-	-	-	(250.599)
	(3.614.381)	(565.997)	13.620	526.083	(7.697)	-	(3.648.372)

31. Comunicação com órgãos reguladores

Em 14 de junho de 2012, a Companhia recebeu uma intimação (“subpoena”) da “Securities Exchange Commission – “SEC” Division of Enforcement”, relacionados a empresas estrangeiras do setor de construção civil / incorporação imobiliária (*Home Builders*), listadas na SEC, *Foreign Private Issuers - FPI*. Esta intimação solicita que a Companhia apresente documentos do período de 01 de janeiro de 2010 até 10 de julho de 2012, data de encaminhamento da resposta pela Companhia, relacionados à preparação de nossas demonstrações financeiras, incluindo, entre outros itens, cópias de nossas políticas e procedimentos financeiros, atas de reunião do Conselho de Administração, Comitê de Auditoria e comitês operacionais, relatórios de fechamentos mensais e quaisquer documentos relacionados a possíveis irregularidades financeiras ou contábeis ou impropriedades e relatórios de auditoria interna. A investigação da SEC é um inquérito de apuração de fatos, não público, e não está clara qual ação, se houver, a SEC pretende tomar com relação à informação que recolhe. A intimação da SEC não especifica quaisquer encargos. Até a emissão dessas demonstrações financeiras, a SEC não havia se manifestado.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

32. Eventos subsequentes

(i) Mudança de sede

A Companhia divulgou Comunicado ao Mercado em 8 de janeiro de 2019, informando a assinatura de contrato de locação do imóvel onde será estabelecida a nova sede da Companhia, qual seja, Condomínio São Luiz, localizado na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, conjunto comercial, nº 32, 3º andar, Bloco 2, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(ii) Cancelamento de ações em tesouraria

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de janeiro de 2019, foi aprovado o cancelamento de 370.000 ações, adquiridas no âmbito do Programa de Recompra aprovado em 28 de setembro de 2018 ("Programa de Recompra"), sem redução do valor do capital social, o qual fica dividido em 43.357.589 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

(iii) Mudança na composição acionária

Conforme mencionada na Nota 1, em 14 de fevereiro de 2019, foi realizado leilão de 14.600.000 ações detidas pelo grupo de seu acionista, GWI Asset Management S.A., correspondente a uma participação de 33,67% da composição acionária da Companhia. Como resultado deste leilão, a Planner Corretora de Valores S.A., por meio de fundos de investimento por ela geridos, atingiu a participação acionária de 8.000.000 de ações ordinárias, correspondentes a 18,45% do total das ações ordinárias emitidas pela Companhia.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de fevereiro de 2019, foram nomeados para ocuparem as duas posições vagas, em mandato até a primeira Assembleia Geral da Companhia a se realizar após esta data, Augusto Marques da Cruz Filho e Oscar Segall. Ato contínuo, foi consignada a renúncia apresentada pelos Srs. Mu Hak You e Thiago Hi Joon You aos cargos de membros do Conselho de Administração, permanecendo o Conselho de Administração composto por 5 (cinco) membros titulares.

Em 20 de fevereiro de 2019, a Companhia divulgou Fato Relevante informando que o Grupo GWI, do qual a GWI Asset Management S.A. faz parte, passou a deter em conjunto, o total de 2.199.300 ações ordinárias, equivalente a 4,89% das ações ordinárias emitidas pela Companhia.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de março de 2019, tendo em vista a confirmação, pelo Grupo GWI, de que não formulou, nos termos do Estatuto Social da Companhia, oferta pública de aquisição de ações ("OPA") por atingimento de participação acionária relevante em 22 de janeiro de 2019, foi deliberado, por unanimidade, a convocação de assembleia geral extraordinária da Companhia para deliberar sobre a suspensão dos direitos de acionista do Grupo GWI, nos termos do art. 52 do Estatuto Social da Companhia. Tendo em vista a iminência da convocação de assembleia geral ordinária e extraordinária da Companhia, ficou definido que aludido tema será incluído na pauta da referida reunião assemblear. Em 15 de março de 2019, o Conselho de Administração deliberou pela convocação de Assembleia Geral Extraordinária na data de 15 de abril de 2019 (item vi), de modo que este item consta da pauta da referida AGE.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2018

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

32. Eventos subsequentes--Continuação

(iii) Mudança na composição acionária--Continuação

No dia 15 de março de 2019, foram eleitos para ocuparem as duas posições remanescentes no Conselho de Administração da Companhia, com mandato até sua próxima Assembleia Geral, os Srs Thomas Reichenheim e Roberto Portella.

O Conselho de Administração passou a ser desta forma composto por sete membros.

(iv) Liquidação CCB

Conforme mencionado na nota 12, em 28 de fevereiro de 2019, a Companhia efetuou a liquidação da operação de CCB que excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants no montante total de R\$24.301.

(v) Polo Capital Securitizadora

Em 5 de fevereiro de 2019, a Polo Capital Securitizadora divulgou fato relevante informando que a Companhia passou, a partir de janeiro de 2019, a emitir boletos visando receber valores decorrentes de contratos de cessão de créditos imobiliários, firmados entre as partes. Ato contínuo, a Companhia divulgou comunicado aos acionistas informando que (i) o tema estaria sendo discutido na esfera adequada, incluindo a judicial; (ii) o grupo Polo e a Gafisa, juntamente com uma construtora, associaram-se para a execução de um empreendimento no Rio de Janeiro, para o qual não houve os aportes dos recursos necessários dos demais sócios, equivalentes à participação societária de cada um, totalizando o montante a receber pela Gafisa de R\$22.238 (Nota 21.1), o qual está sendo discutido através de processo de arbitragem. Adicionalmente, a Companhia informa que estes assuntos estão sendo discutidos na esfera judicial e em arbitragem.

(vi) Assembleia Geral Extraordinária

No dia 15 de março de 2019, a Companhia recebeu, uma carta subscrita pela Planner Corretora de Valores S.A. e pela Planner Redwood Asset Management Administração de Recursos Ltda. (ambas consideradas em conjunto, "Planner"), na qualidade de administradores de fundos de investimento que detêm, em conjunto 18,45% do capital social da Gafisa, requerendo, ao Conselho de Administração da Companhia, a convocação de Assembleia Geral Extraordinária ("AGE"), objetivando promover alteração na estrutura administrativa da Gafisa.

A AGE está prevista para o dia 15 de abril de 2019, às 9 horas na sede da Companhia.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**Indicadores previstos e efetivos em 2018****Guidance divulgado**

	Guidance	Números Atuais 2018A
Lançamentos (2019-2021)	R\$1,0 – R\$1,2 bi / ano	nd
Margem bruta (2019-2021)*	30 - 35%	nd
Distratos (2018)	R\$250MM	R\$228MM
Distratos (2019)	R\$150MM	Nd

(*) Ajustado por juros capitalizados.

O volume de distratos realizados em 2018 foi menor que o guidance da Companhia em função de redução da inadimplência em três projetos entregues ao longo de 2018, o que gerou uma economia de aproximadamente R\$22MM no montante de distratos em relação à previsão inicial.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**1. COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DO CAPITAL VOTANTE E TOTAL DE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO**

31/12/2018		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
GWl Asset Management S.A.	21.458.296	49,07%
Ações em circulação	18.325.873	41,91%
Ações em tesouraria	3.943.420	9,02%
Total de ações	43.727.589	100,00%
31/12/2017		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Ações em circulação	7.058.442	25,17%
Citibank N.A. ADR Departament	6.749.056	24,07%
GWl Asset Management S.A.	6.283.496	22,41%
Wishbone Management, LP	4.825.000	17,21%
River and Mercantile Management, LLP	2.186.124	7,80%
Ações em tesouraria	938.044	3,35%
Total de ações	28.040.162	100,00%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**2. AÇÕES DE CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E CONSELHO**

31/12/2018		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Conselho de administração	21.458.496	49,07%
Conselho Fiscal	44.758	0,10%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	21.503.254	49,18%
Ações em tesouraria	3.943.420	9,02%
Ações em circulação (*)	18.280.915	41,81%
Total de ações	43.727.589	100,00%
31/12/2017		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	20.043.676	71,48%
Conselho de administração	18.067	0,06%
Diretoria	111.372	0,40%
Ações em tesouraria	938.044	3,35%
Ações em circulação (*)	6.929.003	24,71%
Total de ações	28.040.162	100,00%

(*) Exclui ações detidas pelo acionista titular do controle difuso, administradores, conselho e tesouraria.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**3. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda de sua condição de emissor, acionistas, administradores e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais Regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

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

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Gafisa S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A em 31 de dezembro de 2018, 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 a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2018, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia 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

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação 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 contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Cumprimento de cláusulas contratuais em contratos de empréstimos e financiamentos

A Companhia e suas controladas possuem diversos contratos de empréstimos e financiamentos totalizando R\$ 560.599 mil e R\$ 623.746 mil, na controladora e consolidado, respectivamente, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários e reforço no capital de giro. Determinados contratos possuem cláusulas de garantia, como cessão fiduciária de direitos creditórios e antecipação de dívida, que envolve o cumprimento de certos índices financeiros e outras condicionantes que preveem, dentre outros, a anuência de instituições financeiras em alterações no controle societário e veto de cessão pela Companhia e/ou suas controladas de direitos e obrigações já cedidos em garantia para as respectivas instituições financeiras.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12, em algumas situações houve reclassificação de dívidas para o passivo de curto prazo em decorrência de descumprimento de obrigações contratuais e a Administração, com base em seu entendimento e no entendimento dos assessores jurídicos entende que não há impacto em cláusulas restritivas cruzadas.

Adicionalmente, a Administração e seus assessores jurídicos interpretam que para determinados contratos com instituições financeiras a ausência de notificação por parte do credor até a data de aprovação das demonstrações contábeis garante à Companhia o direito incondicional de continuar mantendo o diferimento da liquidação com base nos termos contratualmente estabelecidos.

Considerando a complexidade do julgamento na interpretação dos contratos com algumas instituições financeiras, a necessidade de controles internos robustos e tempestivos e a relevância deste assunto para o risco de liquidez da Companhia, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

- Leitura dos contratos de empréstimos e financiamentos;
- Emissão de carta e recebimento de respostas de circularização para confirmação dos saldos registrados nas demonstrações contábeis;
- Entendimento da análise da administração sobre as cláusulas restritivas e a consistência da aplicação do entendimento em relação às demonstrações contábeis divulgadas em períodos anteriores;
- Obtenção de opinião de assessores jurídicos externos da Companhia sobre determinada operação; e,
- Recálculo dos covenants financeiros e avaliação do cumprimento.

Durante o processo de auditoria identificamos falhas nos controles internos relacionados com a robustez do acompanhamento de cláusulas restritivas, no que tange a formalização incompleta do acompanhamento das cláusulas, fato que revela necessidade de revisão e aprimoramento nos controles internos.

Os resultados alcançados pelos procedimentos de auditoria anteriormente mencionados estão consistentes com a avaliação da Administração apresentada nas divulgações das notas explicativas, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Reconhecimento de receita das unidades imobiliárias comercializadas na fase de construção e mensuração de provisão para distrato

Conforme Nota Explicativa nº 2.2.2, reconhecimento de receitas, a Companhia aplicou a NBC TG 47 (IFRS 15) – Receita de contratos com clientes, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 no que se refere a venda de unidades não concluídas, em que a receita é reconhecida ao longo do tempo (overtime method), com mensuração através da evolução dos custos orçados em relação aos custos estimados de cada empreendimento imobiliário (percentage of completion – PoC).

Após atendimento dos critérios para início do reconhecimento de receita descritos na política contábil da Companhia, periodicamente, a administração reavalia o risco de entrada de fluxo de caixa, para cada contrato de unidade imobiliária comercializada e ainda não entregue para o cliente. No período em que ocorre incerteza e deixa de ser provável a entrada de fluxos de caixa, a Companhia suspende o reconhecimento de receita do cliente e estorna os valores registrados desde o início da assinatura do contrato de compra e venda e constitui uma provisão para distrato considerando eventuais valores já recebidos, com as deduções contratuais e legais cabíveis.

Consideramos estes assuntos como significativos em nossa auditoria em decorrência dos potenciais efeitos envolvidos nas demonstrações contábeis, requerendo controles internos robustos para o processo de elaboração e dos orçamentos de cada empreendimento imobiliário, requerendo monitoramento contínuo, visto que são a base do reconhecimento das receitas de vendas de unidades imobiliárias em fase de construção e a utilização de premissas específicas para tentar identificar tempestivamente o risco de incerteza sobre entrada de fluxos de caixa e consequentemente, mensuração e registro de provisão para distrato.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

- Avaliação do ambiente de controles internos para o reconhecimento de receita;
- Teste dos controles relevantes de revisão e aprovação do orçamento e atualização da carteira de recebíveis;
- Teste, em base amostral, de contratos de venda de unidades imobiliárias para entendimento dos termos e condições estabelecidos;
- Compreensão e testes, com base amostral, da composição dos orçamentos e análise sobre a parcela dos custos a incorrer vis à vis o estágio de evolução dos empreendimentos selecionados para teste;
- Teste, em base amostral, de despesas incorridas através de documentação suporte identificada por empreendimento;
- Visita em alguns empreendimentos imobiliários para entendimento sobre evolução física e financeira da obra e verificação de eventual risco específico; e,
- Recálculo da receita reconhecida com base em informações extraídas de orçamentos aprovados pelo engenheiro responsável pelo empreendimento.

Mensuração da provisão para distrato

- Entendimento dos controles internos e teste das bases de unidades imobiliárias comercializadas e análise sobre a existência de inadimplência e pedidos de distrato em análise ou concluídos;

- Avaliação das premissas adotadas pela Companhia para identificação do risco de incerteza sobre entrada de fluxo de caixa;
- Teste de desconhecimento da receita, custos, provisão para distratos a pagar e valor registrado nos estoques; e,
- Avaliação dos distratos efetivos ocorridos em período subsequente que poderiam não ter sido contemplados na provisão.

Os resultados alcançados pelos procedimentos de auditoria anteriormente mencionados estão consistentes com a avaliação da Administração apresentados nas divulgações das notas explicativas, sem identificação de ajuste ou falhas relevantes nos controles internos

Provisões e passivos contingentes

Conforme mencionado nas Notas Explicativas nos 2.2.22 (i) e 16, a Companhia e suas controladas estão envolvidas em um número elevado de processos judiciais e administrativos nas esferas cível, trabalhista e tributária, que surgem no curso normal de seus negócios.

Devido ao volume de processos, a Administração adota o critério de reconhecer provisão para os processos a partir da primeira sentença negativa para a Companhia e, em casos de processos individualmente relevantes, análises são realizadas caso a caso.

Face ao volume de processos, aos critérios estabelecidos para identificar tempestivamente a necessidade de provisão contábil e a existência de julgamentos relevantes envolvido no processo de avaliação e mensuração das provisões e divulgações dos passivos contingentes, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

- Entendimento da política para registro de provisão para contingência adotada pela Companhia e suas controladas, bem como aplicação de testes, com base em amostragem, dos controles internos relevantes para garantir que os critérios estabelecidos na política estão sendo seguidos;
- Recebimento e avaliação de carta dos assessores jurídicos informando em quais processos a Companhia e suas controladas são parte de processos em discussões administrativas ou judiciais;
- Discussão com os advogados internos e órgãos de governança para entendimento sobre existência de assuntos significativos não registrados contabilmente ou mencionados nas notas explicativas; e,
- Confronto do total de contingências mencionadas pelos assessores jurídicos da Companhia com expectativa de provável saída de recursos com a provisão contábil existente nas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 e análise das divulgações realizadas para os passivos contingentes.

Durante o processo de auditoria houve a necessidade de ajustes que afetaram a mensuração e a divulgação da provisão para contingências, os quais foram registrados e divulgados pela administração. Estes ajustes também revelam necessidade de revisão e aprimoramento nos controles internos.

Avaliação sobre a recuperabilidade de ativos não financeiros – ágio no investimento de Alphaville e terrenos que não constam em plano de negócios para futuras incorporações

A Companhia mantém o valor de R\$ 161.100 mil, líquido da provisão ao valor recuperável (impairment), em 31 de dezembro de 2018, referente ao ágio no investimento na Alphaville Urbanismo S.A. que está baseada na expectativa de rentabilidade futura da coligada. No processo de mensuração do valor recuperável são utilizados julgamentos complexos pela Administração, em sua maioria baseado em premissas desenvolvidas internamente e por um período superior ao período formalmente amparado no plano de negócios aprovado da investida.

No que tange aos terrenos destinados para venda, que estão registrados, líquido de provisões ao valor recuperável, nos montantes de R\$ 74.842 mil e R\$ 78.148 mil, nas demonstrações individuais e consolidadas, respectivamente, existem premissas relevantes para mensuração ao valor recuperável e permanência destes ativos por longo período na Companhia.

Considerando que qualquer alteração nas premissas utilizadas pode gerar efeitos significativos na avaliação e impactos nas demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, consideramos os assuntos anteriormente mencionados como significativos em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

Ágio no investimento de Alphaville

- Analisamos a competência e objetividade dos especialistas externos contratados pela administração;
- Incluímos nossos especialistas para avaliação do modelo e razoabilidade das premissas consideradas e recálculo aritmético, bem como, para comparação dos dados utilizados com dados observáveis comparáveis;
- Confirmação dos dados observáveis através das fontes de dados mencionadas no laudo dos especialistas externos;
- Análise da performance financeira considerada no modelo, com períodos anteriores (histórico) vis à vis a expectativa de modificação de cenário econômico apresentado pela Administração;
- Confronto com a consistência do Plano de Negócios disponibilizado com o modelo preparado para a recuperabilidade do ágio; e,

- Avaliação da consistência sobre a metodologia e premissas adotadas com aquela praticada no exercício anterior.

Terrenos que não constam em plano de negócios para futuras incorporações

- Entendimento das premissas utilizadas e avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e premissas utilizados;
- Confronto de informações com dados observáveis;
- Análise de exatidão matemática dos cálculos aritméticos e confronto com o saldo contábil.

Durante o processo de auditoria identificamos falhas nos controles internos no que tange a formalização de algumas premissas relevantes, fato que revela necessidade de revisão e aprimoramento nos controles internos associados a estes itens, porém, sem ajustes materiais a serem registrados.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 8 de março de 2018, sem ressalva. Em virtude dos ajustes relacionados ao reconhecimento da provisão para distrato no momento da adoção do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, que dispõe sobre reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, adotados pela Companhia retrospectivamente, conforme descritos na Nota Explicativa nº 3.1 às demonstrações contábeis, houve modificação em determinados saldos no balanço patrimonial e das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, individuais e consolidados correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação. Adicionalmente, como parte de nossos exames das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2018, examinamos também os ajustes descritos na Nota Explicativa nº 3.1 às demonstrações contábeis para os balanços patrimoniais individuais e consolidados de 1º de janeiro de 2017. Em nossa opinião, tanto os ajustes realizados para 31 de dezembro de 2017 como para 1º de janeiro de 2017 são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar nem aplicar nenhum outro procedimento sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia referentes a 31 de dezembro de 2017 e 1º de janeiro de 2017, e, portanto, não expressamos opinião nem nenhuma forma de assecuração sobre as referidas demonstrações contábeis tomados em conjunto.

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

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

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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 e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. 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. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 28 de março de 2019.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

GAFISA S.A.
CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da Gafisa S.A. ("Companhia"), em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Com base nos exames efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração, considerando, ainda, o parecer dos auditores independentes – BDO RCS Auditores Independentes, datado de 28 de março de 2019, opina que os referidos documentos, em todos os aspectos relevantes, estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas da Companhia a ser convocada, nos termos da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 28 de março de 2019.

Fabio Naum Salim Mansur
Marcelo Martins Louro
Olavo Fortes Campos Rodrigues Junior

**Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria
(estatutário ou não)**

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, Pinheiros, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório de revisão dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, 28 de março de 2019

GAFISA S.A.

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, Pinheiros, São Paulo-SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

São Paulo, 28 de março de 2019.

GAFISA S.A.

A Diretoria