

# Índice

## 1. Responsáveis pelo formulário

1.0 - Identificação	1
---------------------	---

## 2. Auditores independentes

2.1 / 2 - Identificação e remuneração	2
---------------------------------------	---

2.3 - Outras inf. relev. - Auditores	4
--------------------------------------	---

## 3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações financeiras	5
-------------------------------	---

3.2 - Medições não contábeis	6
------------------------------	---

3.3 - Eventos subsequentes às DFs	7
-----------------------------------	---

3.4 - Política destinação de resultados	8
---	---

3.5 - Distribuição de dividendos	11
----------------------------------	----

3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas	12
--	----

3.7 - Nível de endividamento	13
------------------------------	----

3.8 - Obrigações	14
------------------	----

3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras	15
---	----

## 4. Fatores de risco

4.1 - Descrição - Fatores de Risco	17
------------------------------------	----

4.2 - Descrição - Riscos de Mercado	22
-------------------------------------	----

4.3 - Processos não sigilosos relevantes	23
--	----

4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest	44
--	----

4.5 - Processos sigilosos relevantes	45
--------------------------------------	----

4.6 - Processos repetitivos ou conexos	46
--	----

4.7 - Outras contingências relevantes	47
---------------------------------------	----

4.8 - Regras-país origem/país custodiante	48
---	----

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	49
---	----

5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	52
--	----

5.3 - Descrição - Controles Internos	53
--------------------------------------	----

5.4 - Alterações significativas	54
---------------------------------	----

## 6. Histórico do emissor

6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM	55
---	----

## Índice

6.3 - Breve histórico	56
6.5 - Pedido de falência ou de recuperação	59
6.6 - Outras inf. relev. - Histórico	62
<b>7. Atividades do emissor</b>	
7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas	63
7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais	65
7.3 - Produção/comercialização/mercados	67
7.4 - Principais clientes	71
7.5 - Efeitos da regulação estatal	72
7.6 - Receitas relevantes no exterior	73
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira	74
7.8 - Políticas socioambientais	75
7.9 - Outras inf. relev. - Atividades	76
<b>8. Negócios extraordinários</b>	
8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante	78
8.2 - Alterações na condução de negócios	80
8.3 - Contratos relevantes	81
8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.	82
<b>9. Ativos relevantes</b>	
9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante	83
9.1.a - Ativos imobilizados	84
9.1.b - Ativos Intangíveis	85
9.1.c - Participação em sociedades	86
9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.	91
<b>10. Comentários dos diretores</b>	
10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	92
10.2 - Resultado operacional e financeiro	103
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	105
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	106
10.5 - Políticas contábeis críticas	108
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	109
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	110

## Índice

10.8 - Plano de Negócios	111
10.9 - Outros fatores com influência relevante	112
<b>11. Projeções</b>	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	113
11.2 - Acompanhamento das projeções	114
<b>12. Assembléia e administração</b>	
12.1 - Estrutura administrativa	115
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias	117
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos	119
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF	120
12.7/8 - Composição dos comitês	124
12.9 - Relações familiares	125
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle	128
12.11 - Acordos /Seguros de administradores	156
12.12 - Práticas de Governança Corporativa	157
<b>13. Remuneração dos administradores</b>	
13.1 - Política/prática de remuneração	158
13.2 - Remuneração total por órgão	160
13.3 - Remuneração variável	164
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações	166
13.5 - Remuneração baseada em ações	167
13.6 - Opções em aberto	168
13.7 - Opções exercidas e ações entregues	169
13.8 - Precificação das ações/opções	170
13.9 - Participações detidas por órgão	171
13.10 - Planos de previdência	172
13.11 - Remuneração máx, mín e média	173
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização	174
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.	175
13.14 - Remuneração - outras funções	176
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada	177

## Índice

13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração	178
<b>14. Recursos humanos</b>	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	179
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos	181
14.3 - Política remuneração dos empregados	182
14.4 - Relações emissor / sindicatos	183
<b>15. Controle e grupo econômico</b>	
15.1 / 2 - Posição acionária	184
15.3 - Distribuição de capital	189
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	190
15.5 - Acordo de Acionistas	191
15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm	192
15.7 - Principais operações societárias	193
<b>16. Transações partes relacionadas</b>	
16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.	194
16.2 - Transações com partes relacionadas	195
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade	198
<b>17. Capital social</b>	
17.1 - Informações - Capital social	199
17.2 - Aumentos do capital social	201
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação	202
17.4 - Redução do capital social	203
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social	204
<b>18. Valores mobiliários</b>	
18.1 - Direitos das ações	205
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto	207
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos	208
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários	209
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	210
18.6 - Mercados de negociação no Brasil	211
18.9 - Ofertas públicas de distribuição	212
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas	213

## Índice

---

### **19. Planos de recompra/tesouraria**

19.1 - Descrição - planos de recompra	214
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria	215

### **20. Política de negociação**

20.1 - Descrição - Pol. Negociação	216
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação	217

### **21. Política de divulgação**

21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos	218
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação	219
21.3 - Responsáveis pela política	220
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação	221

## 1. Responsáveis pelo formulário / 1.0 - Identificação

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário** **PERICLES DE FREITAS DRUCK**

**Cargo do responsável** Diretor Presidente

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário** **EURITO DE FREITAS DRUCK**

**Cargo do responsável** Diretor de Relações com Investidores

### Os diretores acima qualificados, declaram que:

- a. reviram o formulário de referência
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19
- c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

**2. Auditores independentes / 2.1 / 2 - Identificação e remuneração**

<b>Possui auditor?</b>	SIM
<b>Código CVM</b>	303-4
<b>Tipo auditor</b>	Nacional
<b>Nome/Razão social</b>	NARDON, NASI AUDITORES INDEPENDENTES
<b>CPF/CNPJ</b>	92.838.150/0001-97
<b>Período de prestação de serviço</b>	07/05/2008 a 21/03/2013
<b>Descrição do serviço contratado</b>	Serviços de auditoria independente na Companhia e em suas Controladas.
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço</b>	R\$ 193.950,00 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o ano de 2008. R\$ 205.431,84 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o ano de 2009. R\$ 216.319,68 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o ano de 2010. R\$ 229.969,44 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o ano de 2011. R\$ 239.099,16 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o ano de 2012
<b>Justificativa da substituição</b>	Rodízio Obrigatório. Substituição devido à rotatividade de auditores prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor</b>	Não aplicável.

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
ANTONIO CARLOS NASI	07/05/2008 a 12/11/2012	006.738.460-91	RUA GENERAL COUTO DE MAGALHAES, 1079., HIGIENOPOLIS, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90540-131, Telefone (51) 33429388, Fax (51) 33429388, e-mail: nasi@nardonnasi.com.br
LUIS CARLOS FRANCO	13/11/2012 a 21/03/2013	241.249.319-72	RUA GENERAL COUTO DE MAGALHAES, 1079., HIGIENOPOLIS, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90540-131, Telefone (51) 33429388, Fax (51) 33429388, e-mail: luisfranco@netpar.com.br

<b>Possui auditor?</b>	SIM
<b>Código CVM</b>	704-8
<b>Tipo auditor</b>	Nacional
<b>Nome/Razão social</b>	ROKEMBACH + LAHM, VILLANOVA, GAIS & CIA. AUDITORES
<b>CPF/CNPJ</b>	02.063.967/0001-48
<b>Período de prestação de serviço</b>	22/03/2013
<b>Descrição do serviço contratado</b>	Serviços de auditoria independente na Companhia e em suas Controladas.
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço</b>	R\$ 264.000,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2013. R\$ 289.992,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2014.
<b>Justificativa da substituição</b>	
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor</b>	

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
ROGER ARTHUR BRANDÃO LAHM	22/03/2013	445.020.010-15	AV. CARLOS GOMES, 1001, 602, AUXILIADORA, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90480-004, Telefone (51) 33881100, Fax (51) 33881100, e-mail: roger@rokembach.com.br

## **2. Auditores independentes / 2.3 - Outras inf. relev. - Auditores**

Não há outras informações relevantes.

**3. Informações financ. selecionadas / 3.1 - Informações financeiras - Consolidado**

<b>(Reais Unidade)</b>	<b>Exercício social (31/12/2013)</b>	<b>Exercício social (31/12/2012)</b>	<b>Exercício social (31/12/2011)</b>
Patrimônio Líquido	507.807.417,00	508.728.071,00	524.618.673,00
Ativo Total	1.324.001.930,00	1.305.968.130,00	1.303.144.904,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	106.616.085,00	79.871.748,00	80.053.503,00
Resultado Bruto	77.667.088,00	59.210.773,00	53.408.454,00
Resultado Líquido	13.061.027,00	508.162,57	9.712.522,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria	9.133.687	9.133.687	9.133.687
Valor Patrimonial de Ação (Reais Unidade)	55,597199	55,697997	57,437777
Resultado Líquido por Ação	1,429984	0,055636	1,063374

### **3. Informações financ. selecionadas / 3.2 - Medições não contábeis**

A Companhia optou por não divulgar medições não contábeis

### **3. Informações financ. selecionadas / 3.3 - Eventos subsequentes às DFs**

Não há eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras.

### 3. Informações financ. selecionadas / 3.4 - Política destinação de resultados

A Companhia adota como regra distribuir dividendos no montante equivalente ao mínimo legal e estatutário de 25% dos lucros realizados, respeitados os critérios definidos no estatuto social. As ações Preferenciais Nominativas (PN) recebem dividendo, por ação, 10% superior ao das ações Ordinárias Nominativas (ON). Por disposição estatutária, as ações Preferenciais Nominativas Classe B, de propriedade dos controladores, fazem jus, adicionalmente, a 10% do lucro líquido.

#### **Exercício de 2011**

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2.012, foi deliberada a seguinte destinação do lucro líquido do exercício de 2011, no valor de R\$ 9.736.969,75, ajustado pela realização da Reserva de Reavaliação de controladas, no valor de R\$ 156.000,00: a) R\$ 486.848,49 à Reserva Legal; b) R\$ 3.325.227,29 para distribuição de dividendos aos acionistas, à razão de R\$ 0,241634, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,265798, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 32,0901202, para as ações preferenciais nominativas, classe "B"; e c) o saldo, no valor de R\$ 6.080.893,97 para a Reserva Estatutária para Investimentos, juntamente com a reversão de dividendos prescritos, no valor de R\$ 349.816,43 e a realização de Ajustes Patrimonial em Sociedades Controladas e Ligadas, no valor de R\$ 20.540.909,86, totalizando R\$ 26.971.620,26.

Nesta Assembleia ficou aprovado o pagamento de dividendo suplementar para os acionistas, mediante a distribuição integral dos dividendos e juros sobre capital próprio recebidos de Coligadas e Controladas, no total de R\$ 6.406.531,13, à conta da Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R\$ 0,592479, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,651727, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 21,59084064, para as ações preferenciais nominativas, classe "B".

Os dividendos aprovados totalizam R\$ 9.731.758,42, colocados à disposição em até 60 dias da data da realização da Assembleia, à razão de R\$ 0,834113484, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,91752482932, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 53,68096084, para as ações preferenciais nominativas, classe "B",

#### **Exercício de 2012**

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2.013, foi deliberada a seguinte destinação do lucro líquido do exercício de 2012, no valor de R\$ 515.165,38, ajustado pela realização da Reserva de Reavaliação de controladas, no valor de R\$ 156.000,00 totalizando R\$ 671.165,38: a) R\$ 25.758,27 à Reserva Legal; b) R\$ 212.868,32 para distribuição de dividendos aos acionistas, à razão de R\$ 0,01657989, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,01823788, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 1,70200484, para as ações preferenciais nominativas, classe "B"; e c) o saldo, no valor de R\$ 432.538,79 para a Reserva Estatutária para Investimentos, juntamente com a realização de Ajustes Patrimonial em Sociedades Controladas e Ligadas, no valor de R\$ 4.655.403,83, totalizando R\$ 5.087.942,62.

Nesta Assembleia ficou aprovado o pagamento de dividendo suplementar para os acionistas, mediante a distribuição integral dos dividendos recebidos de Coligadas e Controladas, no total de R\$ 13.084.810,90, à conta da Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R\$ 1,21009010, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 1,33109911, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 44,09750948, para as ações preferenciais nominativas, classe "B".

Os dividendos aprovados totalizam R\$ 13.297.679,22, colocados à disposição em até 60 dias da data da realização da Assembleia, à razão de R\$ 1,22666999, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 1,34933699, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 45,79951432, para as ações preferenciais nominativas, classe "B",

### 3. Informações financ. selecionadas / 3.4 - Política destinação de resultados

#### Exercício de 2013

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2014, foi deliberada a destinação do lucro líquido do exercício de 2013, no valor de R\$ 13.076.765,04, ajustado pela realização da reserva de reavaliação de controladas, no valor de R\$ 175.800,03, totalizando R\$ 13.252.565,07, como segue: a) R\$ 653.838,25 à Reserva Legal; b) R\$ 4.457.358,21 à reserva de lucros a realizar; c) o saldo no valor de R\$ 8.141.368,61 para Reserva Estatutária para Investimentos, juntamente com a realização do Ajustes da Avaliação Patrimonial em Sociedades Controladas e Coligadas, no valor de R\$ 11.241.433,61, totalizando R\$ 19.382.802,22.

A destinação de R\$ 4.457.358,21 à reserva de lucros a realizar, foi deliberada em razão de que o resultado de equivalência patrimonial nas sociedades ligadas e controladas excede os resultados obtidos no exercício e representa lucros a serem realizados em exercícios futuros pelo recebimento de dividendos.

Nesta assembleia ficou aprovado o pagamento de dividendos para os acionistas, mediante a distribuição integral de dividendos recebidos de Coligadas e Controladas no total de R\$ 8.759.985,63, à conta de Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R\$ 0,810128017, por ação ordinária nominativa; R\$ 0,891140819, por ação preferencial nominativa, classe "A" e R\$ 29,52228747, por ação preferencial nominativa, classe "B".

Não há restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável a Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

A Companhia adota, como regra, destinar à Reserva Estatutária para Investimentos os resultados que excederem às destinações legais obrigatórias. Isto se deve ao fato de que, como "holding" pura, a quase totalidade de seus resultados provém de suas controladas e demais participações em outras empresas, gerando apenas receitas de equivalência patrimonial. Assim, como holding, as reservas acumuladas destinam-se preferencialmente a novos investimentos e re-investimentos nas controladas.

A política de distribuição de resultados da Companhia está descrita no Capítulo VII de seu Estatuto Social, transcrito a seguir, notadamente os Artigos 34 a 37.

#### *"CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS*

*Artigo 31 - O exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei, facultado o levantamento de balanços em períodos menores.*

*Artigo 32 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda.*

*Artigo 33 - Feitas as deduções referidas no Artigo 32 supra, será destacada uma participação aos administradores da Companhia, em montante não superior a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.*

*Parágrafo 1º - Os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício social em relação ao qual for atribuído aos acionistas o dividendo obrigatório de que trata o Artigo 36 infra.*

*Parágrafo 2º - A participação atribuída aos administradores, nos termos deste Artigo, será rateada entre seus membros, de acordo com deliberação específica do Conselho de Administração.*

*Artigo 34 - Após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33, será destacada quantia equivalente a 10% (dez por cento) do lucros remanescentes, a qual será distribuída como dividendo às ações preferenciais da Classe "B".*

### 3. Informações financ. selecionadas / 3.4 - Política destinação de resultados

*Artigo 35 - O lucro líquido resultante, após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33 supra, será diminuído ou acrescido dos seguintes valores, nos termos do Artigo 202, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976:*

- a) 5% (cinco por cento) destinados à Reserva Legal;*
- b) importância destinada à formação da reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores.*

*Artigo 36 - Do lucro líquido ajustado, nos termos do Artigo 35 supra, será distribuída a todos os acionistas, a título de dividendo obrigatório, quantia não inferior a 25% (vinte e cinco por cento), assegurando-se às ações preferenciais de Classe "A" e "B" o direito à percepção de um dividendo 10% (dez por cento) maior que o atribuído a cada ação ordinária.*

*Parágrafo Único – O valor dos juros pagos ou creditados aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, poderá ser imputado, por seu montante líquido do imposto de renda na fonte, ao valor do dividendo obrigatório previsto neste artigo.*

*Artigo 37 – No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do artigo anterior, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.*

*Parágrafo 1º – Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder à soma dos seguintes valores:*

- a) resultado líquido positivo da equivalência patrimonial; e*
- b) lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte.*

*Parágrafo 2º – Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos de exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização."*

**3. Informações financ. selecionadas / 3.5 - Distribuição de dividendos**

(Reais Unidade)	Últ. Inf. Contábil 31/12/2014	Exercício social 31/12/2013	Exercício social 31/12/2012	Exercício social 31/12/2011
Lucro líquido ajustado		13.076.765,04	515.165,38	9.736.969,75
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		0,000000	41,320385	34,150535
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		2,575143	0,101265	1,856009
Dividendo distribuído total		0,00	212.868,32	3.325.227,29
Lucro líquido retido		13.076.765,04	302.297,06	6.411.742,46
Data da aprovação da retenção		30/04/2014	30/04/2013	30/04/2012

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
			0,00					
<b>Dividendo Obrigatório</b>								
Ordinária					52.272,46		761.815,48	
Preferencial	Preferencial Classe A				108.521,31		1.581.582,49	
Preferencial	Preferencial Classe B				52.074,55			
Preferencial	Preferencial Classe B						981.829,32	

**3. Informações financ. selecionadas / 3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas**

A Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em de 30 de abril de 2012, deliberou a distribuição integral dos dividendos e juros sobre capital próprio recebidos no exercício de 2011 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 6.406.531,13 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar conforme quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.867.947,48	3.152.764	0,592479
Preferenciais Nominativas "A"	3.877.990,29	5.950.327	0,651727
Preferenciais Nominativas "B"	660.593,36	30.596	21,59084

Em de 30 de abril de 2013, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2012 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 13.084.810,90 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar conforme quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	3.815.128,51	3.152.764	1,210090
Preferenciais Nominativas "A"	7.920.474,99	5.950.327	1,331099
Preferenciais Nominativas "B"	1.349.207,40	30.596	44,097509

Em 30 de abril de 2014, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2013 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 8.759.985,63 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	2.554.142,45	3.152.764	0,810128
Preferenciais Nominativas "A"	5.302.579,27	5.950.327	0,891141
Preferenciais Nominativas "B"	903.263,91	30.596	29,522287

O resultado de equivalência patrimonial nas sociedades ligadas e controladas excede os resultados obtidos no exercício e representa lucros a serem realizados em exercícios futuros pelo recebimento de dividendos. Por esta razão, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia deliberou a destinação de R\$ 4.457.358,214 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar.

**3. Informações financ. selecionadas / 3.7 - Nível de endividamento**

<b>Exercício Social</b>	<b>Soma do Passivo Circulante e Não Circulante</b>	<b>Tipo de índice</b>	<b>Índice de endividamento</b>	<b>Descrição e motivo da utilização de outro índice</b>
<b>31/12/2013</b>	816.194.513,04	Índice de Endividamento	1,60730000	

**3. Informações financ. selecionadas / 3.8 - Obrigações**

Exercício social (31/12/2014)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Descrever outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
	Garantia Real		51.538.678,48	24.785.636,57	0,00	0,00	76.324.315,05
	Quirografárias		43.180.648,52	1.893.648,96	806.198,50	693.989.702,01	739.870.197,99
Total			94.719.327,00	26.679.285,53	806.198,50	693.989.702,01	816.194.513,04

**Observação**

As informações prestadas neste item se referem às Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

Critérios para classificação das dívidas: As dívidas da Companhia foram segregadas nas categorias de garantia real e quirografária de acordo com o tipo de garantia prestada a cada uma das obrigações. Na sua grande maioria as dívidas com garantia real são representadas por empréstimos e financiamentos, sendo todas as demais obrigações classificadas como garantia quirografária.

**3. Informações financ. selecionadas / 3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras**

Foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2012, a distribuição integral dos dividendos e juros sobre capital próprio recebidos no exercício de 2011 das Coligadas e Controladas no total de R\$ 6.406.531,13 conforme demonstrado no item 3.6 desta seção. Desta forma a distribuição de dividendos totalizou R\$ 9.731.758,42 tendo o seu valor por ação conforme demonstrado no quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	2.629.762,96	3.152.764	0,83411348
Preferenciais Nominativas "A"	5.459.572,78	5.950.327	0,91752483
Preferenciais Nominativas "B"	1.642.422,68	30.596	53,68096084

Além dos dividendos calculados sobre o lucro líquido do exercício demonstrado no item 3.5 desta seção, foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2013, a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2012 das Coligadas e Controladas no total de R\$ 13.084.810,90 conforme demonstrado no item 3.6 desta seção. Desta forma a distribuição de dividendos totalizou R\$ 13.297.679,22 tendo o seu valor por ação conforme demonstrado no quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	3.867.400,98	3.152.764	1,226670
Preferenciais Nominativas "A"	8.028.996,30	5.950.327	1,349337
Preferenciais Nominativas "B"	1.401.281,94	30.596	45,799514

Em 30 de abril de 2014, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2013 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 8.759.985,63 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	2.554.142,45	3.152.764	0,810128
Preferenciais Nominativas "A"	5.302.579,27	5.950.327	0,891141
Preferenciais Nominativas "B"	903.263,91	30.596	29,522287

**3. Informações financ. selecionadas / 3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras**

O resultado de equivalência patrimonial nas sociedades ligadas e controladas excede os resultados obtidos no exercício e representa lucros a serem realizados em exercícios futuros pelo recebimento de dividendos. Por esta razão, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia deliberou a destinação de R\$ 4.457.358,214 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar.

## 4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

### a. Da Companhia

#### **A Companhia depende do resultado de suas controladas e coligadas**

A Companhia é uma *holding* com participações em empresas que atuam em diferentes segmentos empresariais. Desta forma a capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações financeiras e de pagar dividendos depende exclusivamente do resultado de suas controladas e coligadas. A Companhia não detém o controle societário de algumas empresas em que possui investimento, desta forma, a distribuição dos lucros destas empresas depende, em cada uma, da decisão definida pela maioria dos sócios, podendo impactar diretamente na distribuição de dividendos da Companhia.

A Companhia controla empresas que desenvolvem projetos imobiliários de longo prazo em grandes áreas de terra, algumas adquiridas há mais de 30 anos, criando destinos, comunidades planejadas. Vale referir que este modelo de negócio contém alguns riscos intrínsecos, tais como: a) invasões, tentativas de usucapião, desapropriações; b) eventuais reduções importantes no aproveitamento econômico do solo, face às crescentes limitações que decorrem da legislação ambiental e das normas municipais construtivas, e especialmente de suas interpretações restritivas, fruto do conflito, ainda não objeto de consenso das lideranças do país, entre os três vetores da sustentabilidade - o econômico, o social e o ambiental. Esta situação, esperamos, acabará por se estabilizar segundo uma visão antropocêntrica, que propicie a segurança jurídica indispensável à execução de programas de longo prazo. As estimativas de valor justo das áreas, assim, podem estar sujeitas a variações que dizem menos com os cenários econômicos do que com a evolução do entendimento do verdadeiro conceito do desenvolvimento sustentável. c) aleatoriedade das incidências tributárias, especialmente municipais, sobre o solo urbano, em geral desestimulantes aos investimentos de longo prazo, apesar dos efeitos imediatos e benéficos de mobilização da economia propiciados pela indústria imobiliária. d) A CHP controla, também, a Habitasul Crédito Imobiliário S.A (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens SA), empresa que integrou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujo enfraquecimento e desestruturação, em face de políticas públicas equivocadas, foram as causas da crise que rompeu o equilíbrio financeiro das empresas privadas comprometidas com os programas do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH). A Caixa Econômica Federal (CEF), sucessora do BNH na administração dos ativos ligados ao SFH vem sistematicamente, recusando poder liberatório para as "moedas" (os créditos hipotecários e os créditos contra o Fundo de Compensação de Variações Salariais- FCVS), emitidas no âmbito dos programas do BNH, até para quitar os refinanciamentos obtidos na origem absolutamente regulamentada dos referidos créditos hipotecários. As seqüelas das contingências acima referidas se expressam nos processos judiciais aludidos neste item 4, o que, além de absorver uma energia importante da empresa voltada ao passado, com seus respectivos custos, é um pesado entrave ao desenvolvimento dos seus negócios.

Além dos riscos acima, a Companhia e suas Controladas detêm participação societária relevante em coligadas que atuam nos segmentos de reflorestamento e beneficiamento de madeiras, celulose, papel e embalagens. Estas empresas buscam expandir sua atuação no mercado onde operam através de investimentos orgânicos ou ainda através da aquisição de outras companhias. Estes projetos podem comprometer a capacidade de geração de resultados no curto prazo ou ainda reduzir a sua capacidade financeira, comprometendo assim sua capacidade de pagamentos de dividendos.

## 4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

### **Atrasos ou custos inesperados na implementação de empreendimentos imobiliários por suas Controladas podem afetar os seus custos e resultados de operações.**

Através de suas Controladas, a Companhia tem em sua estratégia o lançamento de novos empreendimentos imobiliários. Estes empreendimentos possuem diversos riscos, incluindo desafios de engenharia, construção, gestão eficiente de projetos, regulamentos, mão de obra qualificada, licenciamento ambiental, contratação de fornecedores, dentre outros, que podem atrasar ou impedir a operação bem-sucedida do empreendimento ou aumentar significativamente seus custos. Além disso, para a implementação de determinados empreendimentos, a Companhia dependerá da habilidade de acessar financiamentos com taxas competitivas. Portanto, a habilidade da Companhia de concluir com êxito e a tempo qualquer empreendimento também está sujeita aos riscos de financiamento entre outros. A Companhia pode também ser afetada de modo adverso pelos seguintes fatores: não conseguir iniciar ou concluir qualquer empreendimento a tempo ou dentro do orçamento ou precisar, devido às condições do mercado ou outros fatores, atrasar o início do lançamento/construção; apresentar custos operacionais superiores ao esperado e não conseguir vender o empreendimento dentro da velocidade e dos preços projetados, o que pode prejudicar a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

### **As controladas da Companhia poderão ter dificuldades no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outras empresas do setor**

A Companhia e suas Controladas podem desenvolver parte dos empreendimentos imobiliários de seu banco de terras através de parcerias com empresas incorporadoras, construtoras e urbanizadoras. Assim, caso algum de seus parceiros em tais empreendimentos venha a enfrentar dificuldades graves e incontornáveis, poderá causar efeitos adversos para a Companhia.

### **O valor de mercado dos terrenos mantidos no estoque e de propriedades para investimento pode cair**

A Companhia, através de suas Controladas, possui uma quantidade expressiva de áreas de terras para operar de acordo com suas estratégias de desenvolvimento de Comunidades Planejadas. Desta forma, a Companhia e suas Controladas ficam expostas a flutuações nos preços de terrenos, sistêmicas ou localizadas, que podem impactar nos seus resultados, especialmente com a adoção do sistema de reconhecimento do "valor justo" de seus ativos ajustado a cada final de exercício, podendo trazer conseqüências adversas para suas operações. Além disso, modificações nas regras de aproveitamento do solo e na legislação ambiental podem reduzir substancialmente o aproveitamento destas áreas gerando prejuízo a Companhia e suas Controladas.

### **A Companhia poderá ter dificuldades de manter e atrair seu capital humano (Próprios e Terceirizados)**

A Companhia e suas Controladas, para definição e operacionalização de suas estratégias, depende de manter em suas estruturas, profissionais capacitados. Não há com estes profissionais contratos de longo prazo ou cláusulas de não-concorrência. Desta forma a Companhia e suas Controladas não podem garantir a permanência e ou a captura de tais profissionais, o que eventualmente pode comprometer o desenvolvimento de suas atividades e por conseqüência a obtenção dos resultados esperados.

### **A Companhia e suas controladas que atuam no segmento de hotelaria e turismo podem ter dificuldades de implementar suas estratégias.**

As controladas com atuação no segmento de hotelaria e turismo dependem de determinados fatores para obter os resultados esperados:

- atingir taxas de rentabilidades sustentáveis;
- desenvolver conceitos de serviços que atendam as demandas atuais de mercado;

## 4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

- investir na eficiência operacional da estrutura atual;
- expandir sua base de clientes.

A Companhia não pode assegurar que estes objetivos sejam realizados com êxito e por completo; podendo impactar de forma adversa os seus resultados. Ressalta-se ainda que a expansão da atividade deste segmento depende do êxito da atividade do segmento de Desenvolvimento Imobiliário no lançamento de novos empreendimentos com este fim.

### **Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia**

A Companhia e suas Controladas figuram como parte em diversos processos judiciais e administrativos que tratam de questões de natureza tributárias, trabalhista, cível e ambiental. Não há provisionamento para todas as ações em que a Companhia e suas Controladas figuram como parte e que são consideradas com chances de perda possível pelos nossos consultores jurídicos, e as provisões contabilizadas pela Companhia e suas Controladas, podem não ser suficientes para satisfazer o valor total que estas poderiam ser chamadas a honrar. Resultados desfavoráveis no âmbito desses processos podem afetar negativamente os resultados e a situação econômica-financeira da Companhia e suas Controladas.

### **A Companhia e suas Controladas podem ser responsáveis por perdas e danos causados a terceiros, inclusive danos ambientais, sendo que os seguros contratados podem ser insuficientes para cobrir tais perdas e danos.**

A Companhia e suas Controladas não podem garantir que os seguros contratados por empreiteiras, construtoras e demais terceirizados que atuam em seus empreendimentos serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados da Companhia e suas Controladas em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante a Companhia e suas Controladas ou em contratar seguros, pode ter um efeito adverso.

- b. Do controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

### **Interesses do acionista controlador da Companhia podem não coincidir com interesses de investidores.**

O acionista controlador da Companhia tem poderes para determinar os resultados de deliberações que exijam aprovação dos acionistas, em consequência, possibilidade de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração que aprovam as principais deliberações.

- c. Dos Acionistas

### **A falta de Liquidez poderá comprometer a venda de ações da Companhia**

O baixo volume de negociações com ações da Companhia observado nas Bolsas desde o lançamento, torna a cotação dessas ações particularmente vulnerável a manipulações, podendo causar significativas oscilações sem motivo aparente. A falta de liquidez poderá limitar a capacidade de venda e interferir nos preços e prazos pretendidos pelos investidores.

### **Os acionistas poderão não receber os dividendos esperados**

Os resultados obtidos pela Companhia, bem como sua situação econômico-financeira, em função de fatores adversos, podem não permitir a distribuição de dividendos. Além disto, a equivalência patrimonial e o ajuste à valor justo de propriedades para investimento têm relevante impacto no resultado da Companhia e por sua natureza representam lucros a realizar, impactando portanto, no pagamento de dividendos.

## 4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

### d. Das controladas e coligadas da Companhia

Além dos riscos relacionados às controladas e coligadas relacionados à Companhia mencionados na letra "a", ressalta-se que caso estas não possuam recursos suficientes para o pagamento de dividendos, a capacidade da Companhia para pagamento de dividendos pode ser afetada por esta mesma falta de recursos.

### e. Dos fornecedores da Companhia

#### **A utilização de mão-de-obra terceirizada pode acarretar a assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária**

A Companhia e suas Controladas utilizam em grande escala, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, mão-de-obra terceirizada, mantendo em suas estruturas, reduzido quadro de funcionários. Neste modelo é inerente a assunção das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, especialmente quando da contratação de empreiteiras e sub-empresas. Na condição de tomadora destes serviços, a Companhia e suas Controladas, ainda que previsto nas suas contratações o direito de ação de regresso contra as empresas contratadas, poderão ter de assumir estas obrigações, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e econômica.

#### **A contratação de Empreiteiras para a realização de empreendimentos imobiliários pode acarretar problemas que escapam ao controle da Companhia**

No desenvolvimento de empreendimentos imobiliários a Companhia contrata empreiteiras e sub-empresas, bem como terceiriza grande parte dos trabalhos técnicos agregados, como Fiscalização de Obras, Projetos Técnicos e Arquitetônicos, Análises de Impacto Ambiental entre outros inerentes a atividade. Não é viável o total controle dos materiais, serviços profissionais e de colaboradores e dos processos utilizados por estas empresas terceirizadas. Como o sucesso de vendas depende essencialmente da qualidade técnica dos empreendimentos entregues, bem como da imagem e reputação adquirida, a ocorrência de eventos que afetem estes fatores poderá impactar os preços e a comercialização dos empreendimentos, afetando adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas. Além disso, quando atuam na condição de incorporadora, suas Controladas ficam sujeitas, por cinco anos, à responsabilização por eventuais defeitos estruturais e substanciais que possam ocorrer nos empreendimentos que realizam.

### f. Dos clientes da Companhia

Não vislumbramos riscos relacionados aos Clientes da Companhia e suas Controladas além da eventual inadimplência nos pagamentos a que estão obrigados por vendas a prazo.

### g. Dos Setores da Economia nos quais a Companhia atua

A Companhia e suas Controladas estão permanentemente expostas aos riscos inerentes à atividade imobiliária que podem gerar efeitos adversos na condição financeira e nos resultados operacionais, quais sejam:

- o aumento das taxas de juros de mercado pode impactar na demanda dos produtos imobiliários, com efeitos no aumento dos custos dos financiamentos aos adquirentes de imóveis - fator preponderante na decisão de compra dos clientes de média e baixa renda - bem como reduzir a atratividade do investimento em imóveis por investidores e clientes de alta renda. Além disso, o aumento nos juros pode impactar diretamente na renda dos clientes, impedindo ou adiando a decisão de compra;

- escassez de financiamento pode representar significativa redução de vendas, pois estas dependem em grande parte de financiamento a ser obtido pelo cliente em instituições financeiras ou diretamente junto às empresas empreendedoras. Além disso a escassez de

## 4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

crédito pode dificultar a estratégia adotada pela Companhia e suas Controladas de parcerias com construtoras e incorporadoras, podendo ocasionar dificuldades na estruturação financeira de projetos;

- a extensa regulamentação do setor no âmbito federal, estadual e municipal pode afetar o desenvolvimento dos projetos imobiliários visto a complexidade das leis que tratam de zoneamento, licenças ambientais e códigos de defesa do consumidor. Novas leis podem ser adotadas podendo impactar no desenvolvimento dos projetos.

- a realização de empreendimentos imobiliários que demandam longos períodos de maturação pode expor a Companhia e suas Controladas, durante estes períodos, a riscos como: i) mudanças de cenário macro econômico, com desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação de moedas e instabilidade política; ii) aumento de custos operacionais acima dos inicialmente projetados; iii) mudanças de mercado que reduzam a atratividade dos produtos em preço e/ou características originais de projeto; iv) falta de materiais e/ou mão-de-obra para realização do empreendimento.

No segmento de hotelaria e turismo, a Companhia através de suas Controladas JI Administração Hoteleira Ltda e Hotel Laje de Pedra S/A, opera empreendimentos hoteleiros em destinos turísticos onde, fatores macro econômicos e fatores meteorológicos podem influenciar as decisões dos clientes, afetando diretamente as taxas de ocupação dos empreendimentos e consequentemente o resultado econômico-financeiro destes empreendimentos.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços, a Companhia através de sua Controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., atua, basicamente, na gestão de créditos, onde fatores macro econômicos que comprometam a renda e a capacidade de pagamento dos clientes podem aumentar significativamente a inadimplência, causando efeitos adversos no resultado econômico-financeiro da Companhia.

h. da regulação dos setores em que a Companhia e suas Controladas atuam

### **Alterações na legislação tributária, aumento de alíquotas e criação de novos impostos podem impactar negativamente nos resultados da empresa**

Caso o Governo brasileiro venha a alterar a legislação tributária através do aumento de alíquotas dos tributos hoje vigentes, criação de novos impostos e taxas, ou ainda a redução dos incentivos concedidos ao setor imobiliário, pode gerar resultados adversos nas operações da Companhia e suas controladas, notadamente no segmento de baixa renda.

### **Divergências de interpretação na legislação ambiental nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal e nos demais órgãos competentes podem atrasar o desenvolvimento de projetos trazendo resultados adversos para a Companhia e suas Controladas**

Para desenvolvimento da atividade imobiliária cada vez torna-se mais complexo tramitar os projetos nos órgãos governamentais e ambientais para aprovação. A extensa regulamentação ambiental vigente no país fica sujeita a diferentes interpretações que tornam o processo de licenciamento extremamente complexo, podendo acarretar atrasos no andamento dos projetos e na execução dos empreendimentos imobiliários, bem como reduzir o aproveitamento construtivo dos ativos causando prejuízos a Companhia e suas Controladas.

i. Aos países estrangeiros onde a Companhia Atue

Não se aplica à Companhia.

#### **4. Fatores de risco / 4.2 - Descrição - Riscos de Mercado**

A Companhia e suas Controladas, têm como prática o monitoramento dos riscos a que estão expostas e que possam ter efeitos adversos nas suas atividades. No que diz respeito aos riscos atrelados a fatores externos, isto é feito através do acompanhamento dos cenários macro econômicos dos setores de atuação e seus impactos nas respectivas atividades. Quanto aos riscos atrelados a fatores internos, são efetuados aprimoramentos nos procedimentos e controles, através de ajustes na estrutura organizacional e nas ferramentas utilizadas. Desta forma, não foram identificados fatores que possam gerar, no curto prazo, expectativa de grandes variações ou adicional exposição a riscos. No médio e longo prazos o aumento ou redução da exposição a riscos relevantes estão intimamente ligados a fatores políticos e macroeconômicos, como a manutenção da atual política habitacional, aceleração ou redução do nível de crescimento econômico bem como alterações significativas na utilização do solo e na legislação ambiental, entre outros.

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

### 1. PROCESSOS CÍVEIS

#### 1.1. Ação de consignação em pagamento (processo nº 93.00.12019-0).

**Autora:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Ré:** Caixa Econômica Federal - CEF

**Principais Fatos - Objeto:** Consignação de 18.943 créditos hipotecários para quitação total da obrigação de instrumento particular firmado em 23.12.1991, por força da recusa da CEF em receber o valor contratualmente devido. Os 18.943 créditos hipotecários consignados, moeda contratual de pagamento da dívida, estão há mais de 16 anos na posse e sob administração do credor. A Ação Anulatória, processo 94.00.15685-5, ajuizado pela CEF, mencionado a seguir, julgada procedente, devolveu as partes ao estado anterior à assinatura do contrato sub judice, e os débitos e créditos terão que ser apurados administrativa ou judicialmente em outra ação. Os créditos consignados em pagamento tem taxa média de juros superior a taxa de juros do instrumento particular firmado em 23.12.1991.

**Juízo:** 1ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS

**Instância:** Julgamento de mérito suspenso em 2º Grau.

**Data ajuizamento:** 01/10/1993.

**Valor na data do ajuizamento:** CR\$ 32.936.846.459,10 em outubro de 1993.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** A não quitação das obrigações constantes no Contrato firmado entre as partes em 23.12.1991 que é objeto de ação anulatória número 94.00.156855 na Justiça Federal de Porto Alegre.

**Valor provisionado:** R\$ 12.658.911,23 – Valor correspondente ao saldo da dívida na data da consignação, convertido para reais, registrado no passivo como recursos do SFH. No ativo, em conta de depósitos judiciais, estão registrados os créditos consignados em pagamento, também por R\$ 12.658.911,23, corresponde ao valor dos 18.943 créditos, na data da consignação, convertidos para reais.

**Fase atual:** Em face do trânsito em julgado da ação anulatória, determinado o prosseguimento do julgamento do recurso, suspenso, no momento, por requerimento conjunto das partes litigantes.

#### 1.2. Ação Anulatória (processo nº 94.00.15685-5)

**Autora:** Caixa Econômica Federal - CEF

**Ré:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Principais Fatos - Objeto:** Anular o instrumento firmado em 23.12.1991 que serviu de título à ação de consignação nº 93.00.12019-0. Transitada em julgado a procedência da anulatória, as partes retornaram ao estado anterior à assinatura do contrato sub judice, e os débitos e créditos relativos ao contrato anulado terão que ser apurados administrativa ou judicialmente em outra ação. Os 18.943 créditos consignados em pagamento tem taxa média de juros superior a taxa de juros do instrumento particular firmado em 23.12.1991. Também os 18.943 créditos hipotecários consignados no processo nº 93.00.12019-0, antes mencionado, moeda contratual de pagamento do contrato firmado em 23.12.1991, há mais de 16 anos estão na posse e sob administração do credor (CEF) e deverá ser procedida a correspondente prestação de contas deste período.

**Juízo:** 24ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 1º Grau (Superior Tribunal de Justiça).

**Data ajuizamento:** 16/11/1994.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 284.000,00.

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Retorno das partes a situação anterior a assinatura do instrumento particular firmado em 23.12.1991. A anulação do contrato não tem o condão de atribuir novo valor a dívida. Eventual saldo somente poderá ser apurado/estimado em procedimento próprio (judicial ou administrativo).

**Valor provisionado:** O saldo da dívida, R\$ 12.658.911,23 na data da consignação mencionada no item 1.1 acima, está provisionado na Conta de Recursos do SFH. Os 18.943 créditos hipotecários consignados em pagamento, estão registrados em conta de depósitos judiciais também pelo valor na data da consignação.

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Fase atual:** A decisão que anulou o contrato transitou em julgado. Feito acordo para pagamento dos honorários sucumbenciais. Processo suspenso até dezembro de 2014.

### 1.3. Ação declaratória de prescrição nº 5025230-59.2014.404.7100.

**Autora:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Ré:** Caixa Econômica Federal - CEF

**Principais Fatos - Objeto:** Declarar a prescrição das ações que a ré teria para exigir quaisquer obrigações dos 169 contratos vencidos que foram objeto do instrumento particular de consolidação e confissão de dívida firmado em 23/12/1991 objeto da ação anulatória 94.00.15685-5, acima indicada.

**Juízo:** 4ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 02/04/2014.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.117.134,28.

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Possibilidade de cobrança dos contratos que foram consolidados.

**Valor provisionado:** Não se aplica.

**Fase atual:** Aguarda julgamento.

### 1.4. Ação Rescisória 0007285-41.2013.404.0000

**Autora:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Ré:** Caixa Econômica Federal

**Principais Fatos - Objeto:** Rescindir o Acórdão da ação anulatória 94.00.15685-5, acima indicada, para manter o negócio jurídico anulado.

**Juízo:** 2ª Seção do Tribunal Regional Federal da Quarta Região

**Instância:** Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

**Data ajuizamento:** 16/12/2013.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.117.134,28.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** manutenção do Acórdão que anulou o negócio jurídico.

**Valor provisionado:** Não se aplica.

**Fase atual:** Ação julgada improcedente. Opostos embargos declaratórios.

### 1.5. Ação de execução (processo nº 2007.34.00.044322-1) e Embargos à execução (processo nº 2008.34.00.030077-9).

**Exequente/Embargada:** Empresa Gestora de Ativos – EMGEA

**Executada/Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** A ação tem por objetivo a execução de título extrajudicial consubstanciado em “*Contrato de assunção e confissão de dívida, amortização e constituição de garantias e outras avenças*”, firmado entre a Habitasul Crédito Imobiliário e o Banco Central do Brasil em 27 de dezembro de 1994. A EMGEA, afirmando ser cessionária do crédito oriundo do referido contrato, pretende executar a Habitasul Crédito Imobiliário. Ajuizada a execução, foram apresentadas exceção de pré-executividade, preliminar de prescrição e embargos à execução por não apresentação de título, não comprovação da titularidade do crédito, por iliquidez absoluta do débito, decorrente da forma de pagamento pactuada, e por já estar paga a dívida correspondente ao referido contrato em razão das moedas contratualmente estabelecidas (créditos e imóveis) entregues. Tendo sido indeferida, pelo juiz de primeiro grau, a suspensão da execução na exceção de pré-executividade e nos embargos à execução, a Habitasul Crédito Imobiliário interpôs agravos de instrumento junto ao Tribunal Regional Federal da 1.ª Região, tendo obtido a suspensão do processo de execução, independentemente de garantia do juízo. Em 21.06.2013 foi publicada decisão que ordenou a conclusão dos embargos à execução para sentença, indeferindo a produção de prova pericial solicitada pela Habitasul Crédito Imobiliário, o que foi objeto de novo agravo de instrumento ao Tribunal Regional Federal da 1.ª Região, que ainda aguarda julgamento.

**Juízo:** 19ª Vara da Justiça Federal de Brasília - DF

**Instância:** 1º Grau

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Data ajuizamento:** 18/12/2007.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.235.625.414,47.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento de valor a ser apurado na execução.

**Valor provisionado:** Pagamento de valor a ser apurado na execução.

**Valor provisionado:** R\$ 103.114.313,56 na Habitasul Crédito Imobiliário S/A e R\$ 367.966.813,22 na Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.

**Fase atual:** Embargos sendo processados. Execução suspensa por força de liminar em agravo de instrumento interposto contra decisão que não havia recebido os embargos com efeito suspensivo. Também aguarda-se julgamento do novo agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu a produção de prova pericial nos embargos à execução.

##### 1.6. Ação de Cobrança nº 00615421920124013400

**Autora:** Caixa Econômica Federal

**Ré:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** A ação tem por objeto a cobrança de diferenças de valores pagos a menor por meio de cessão de créditos que uma vez depurados, não se prestaram a liquidar a totalidade da dívida sob alegação que o valor do crédito cedido era menor que seu valor de face. A Habitasul Crédito Imobiliário S/A contestou, sustentando preliminarmente que (i.) a pretensão da Autora está prescrita, (ii.) a falta de requisitos elementares que permitam o recebimento da petição inicial e (iii.) a ilegitimidade ativa da Autora. No mérito, sustentou-se a improcedência do pedido, na medida em que os valores foram pagos na forma como contratualmente acordado. A Caixa Econômica Federal apresentou réplica e atualmente aguarda-se publicação do despacho para que as partes especifiquem provas que pretendem produzir.

**Juízo:** 7ª Vara da Justiça Federal de Brasília - DF

**Instância:** 1º Grau

**Data ajuizamento:** 19/12/2012

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 500.000,00

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do valor que vier a ser apurado na perícia.

**Valor provisionado:** A administração da Cia entende que as provisões constituídas para ação processo nº 2007.34.00.044322-1 são suficientes para eventual condenação na ação de cobrança.

**Fase atual:** Réplica apresentada pela Autora. Aguarda-se intimação das partes sobre as provas que pretendem produzir.

##### 1.7. Ação de indenização (processo nº2007.71.00.002125-7).

**Autora:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Ré:** Caixa Econômica Federal

**Principais Fatos - Objeto:** Indenização de danos causados pela não liberação de recursos a que estava contratualmente obrigada na condição de sucessora do BNH.

**Juízo:** 4ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre - RS

**Instância:** Superior Tribunal de Justiça.

**Data ajuizamento:** 01/02/2007.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 150.925.652,80

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recebimento de indenização pretendida pela Habitasul.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase atual:** Após o julgamento dos embargos infringentes da Habitasul, no qual foi reduzida a condenação da verba honorária a ser paga para 1% do valor da causa, aguarda julgamento pelo Superior Tribunal de Justiça do Agravo interposto contra a decisão que não admitiu o recurso especial da Habitasul.

##### 1.8. Ação de execução Provisória (processo nº 50539402620134047100).

**Autora:** Caixa Econômica Federal

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Ré:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Principais Fatos - Objeto:** cobrança provisória dos honorários de sucumbência do processo nº 2007.71.00.002125-7.

**Juízo:** 4ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 09/10/2013.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 2.180.609,53

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento dos valores cobrados.

**Valor provisionado:** Valor integralmente provisionado em razão de acordo firmado nos autos.

**Fase atual:** Feito acordo para pagamento. Processo encontra-se suspenso.

##### 1.9. Ação de indenização (processo nº 2006.71.00.046170-8).

**Autora:** Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A - HDI

**Ré:** Caixa Econômica Federal. - CEF

**Principais Fatos - Objeto:** Indenização pela impossibilidade de uso de terreno na Avenida Baltazar de Oliveira Garcia, em Porto Alegre, RS vendido pela CEF e dado em pagamento à Habitasul, em razão do mesmo estar invadido e não haver sido possível tomar posse.

**Juízo:** 1ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Datas ajuizamento:** 11/12/2006.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 128.627.882,44

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recebimento de Indenização pretendida pela Habitasul.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Ação julgada improcedente. Negado provimento à apelação da HCI e dado parcial provimento ao apelo da CEF. Aguarda julgamento do Recurso Especial da Habitasul pelo Superior Tribunal de Justiça.

##### 1.10. Ação Civil Pública (processo nº 50118921420114047200 – antigo 2005.72.00.0022644)

**Autor:** Ministério Público Federal

**Réus:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A, FATMA e Município de Florianópolis.

**Principais Fatos - Objeto:** Ação Civil Pública – ACP ajuizada pelo Ministério Público, onde se questiona a edificação dos condomínios Arte Dell'Acqua e possíveis danos ambientais. O empreendimento está construído em área antropizada há mais de 25 anos e com todas as autorizações e licenciamentos pertinentes.

**Juízo:** Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 15/03/2005.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 500.000,00.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento de multa de R\$ 7.500.000,00 devidamente atualizados desde Dezembro de 2006 como compensação pelos alegados Danos Ambientais.

**Valor provisionado:** R\$ 12.527.700,00 correspondente ao valor da multa devidamente atualizado.

**Fase processual:** Proferida a sentença condenatória em 1º grau, da qual foi interposta apelação, recebida no efeito suspensivo, por força do agravo de instrumento interposto pela Habitasul. Apelação da HEI parcialmente provida para extinguir o feito sem julgamento do mérito, em face da ausência de interesse de agir do Ministério Público Federal. Aguarda julgamento de embargos de declaração interpostos pelas partes e face do acórdão que extinguiu a ação.

##### 1.11. Ação de constituição de obrigação de não fazer cumulada com ação de cobrança (processo nº 94.00.15684-7).

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Autora:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Ré:** Caixa Econômica Federal

**Principais Fatos - Objeto:** Obter decisão judicial para que a CEF seja obrigada a se abster de reter os valores debitados nas contas do FGTS de mutuários da HCI, bem como para condená-la ao pagamento dos valores já retidos.

**Juízo:** 1ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 2º Grau.

**Data ajuizamento:** 16/11/2004.

**Valor na data do ajuizamento:** CR\$ 2.450.938.109,78.

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** não recebimento dos valores retidos pela CEF com sua imputação em pagamento no alegado crédito que a CEF sustenta possuir junto a Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Valor provisionado:** O montante da previsão de R\$ 103.114.313,56 na Habitasul Crédito Imobiliário referido no item 1.5 é suficiente para cobrir eventual condenação.

**Fase Atual:** Aguarda remessa dos autos ao Superior Tribunal de Justiça para julgamento do Agravo contra a decisão que inadmitiu o recurso especial da Habitasul.

### 1.12. Ação Civil Pública (processo nº 2006.72.00.009533-0)

**Autor:** Ministério Público Federal

**Réus:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, IBAMA, FATMA e Município de Florianópolis.

**Principais Fatos - Objeto:** Ação Civil Pública – ACP, ajuizada pelo Ministério Público, onde se questiona a edificação empreendimento Il Campanário e possíveis danos ambientais. O empreendimento está construído em área antropizada há mais de 25 anos e com todas as autorizações e licenciamentos pertinentes.

**Juízo:** Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 29/08/2006.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 100.000,00.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Eventual Compensação Ambiental a ser apurada.

**Valor provisionado:** Não há valor provisionado.

**Fase processual:** Processo sobrestado, aguardando julgamento de agravo de instrumento.

### 1.13. Execução de Títulos (processo nº 1.04.0001126-2)

**Exeqüente:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Executado:** Cooperativa Habitacional São Luiz

**Principais Fatos - Objeto:** Execução de Crédito. Conjunto Habitacional com 1.632 unidades, construído sob sistema cooperativado, invadido em 1985.

**Juízo:** 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 30/10/1992.

**Valor na data do ajuizamento:** Cr\$ 73.961.794,75

**Chance de perda:** Remota

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Processo está em fase de avaliação judicial. Aguarda manifestação do perito.

### 1.14. Ação de revisão de crédito n.º 001/10503337300

**Autor:** Massa Falida de Urbânia Comércio e Construções Ltda

**Réu:** HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, Banco ABN AMRO REAL S/A

**Principais Fatos - Objeto:** Ação de revisão de crédito da Habitasul Crédito Imobiliário na falência da Urbânia Comércio e Construções Ltda.

**Juízo:** Vara de Falências de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 26/03/2001.

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 8.951.997,66.

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do impacto em caso de perda:** revisão do crédito com redução dos valores devidos pela massa falida e perda da garantia hipotecária.

**Valor provisionado:** R\$ 486.263,42 relativos aos honorários advocatícios. O valor do crédito foi integralmente baixado à perda.

**Fase processual:** Após o julgamento de parcial procedência da ação para reduzir o valor do crédito e classificá-lo como quirografário, aguarda julgamento do Recurso Extraordinário interposto dos autos dos embargos de divergência no Recurso Especial número 1125691, questionando os honorários a serem pagos. Procuradores da Massa estão executando provisoriamente a sentença no tocante aos honorários advocatícios

##### 1.15. Liquidação da Sentença da Ação de revisão de crédito n.º 001/10503337300 - processo nº 001/1.10.0244384-0

**Autor:** HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A

**Réu:**, Massa Falida de Urbania Comércio e Construções Ltda

**Principais Fatos - Objeto:** Liquidação de sentença proferida na Ação de revisão de crédito da Habitasul Crédito Imobiliário na falência da Urbânia.

**Juízo:** Vara de Falências de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 16/09/2010

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 55.589.042,32

**Chance de perda:** Possível

**Análise do impacto em caso de perda:** não recuperação do crédito.

**Valor provisionado:** O valor do crédito foi integralmente baixado à perda.

**Fase processual:** Processo em fase de instrução para apuração do crédito.

##### 1.16. Execução nº 001/10501343451

**Exequente:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Executado:** Antônio Augusto Greca, Helena Beatriz Fachin Greca, Oly Erico da Costa Fachin e Zilah Krug Fachin

**Principais Fatos - Objeto:** Execução de títulos.

**Juízo:** Vara de Falências de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 05/02/1990

**Valor na data do ajuizamento:** NCz\$ 24.457.407,90

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** O valor do crédito foi integralmente baixado à perda.

**Fase processual:** Após o bloqueio de R\$ 1.695.749,39 nas contas dos executados, o processo foi suspenso até o julgamento da ação de liquidação da ação de revisão de crédito nº 001/10503337300.

##### 1.17. Execução nº 001/10502126810

**Exequente:** HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A

**Executado:** Antônio Augusto Greca, Helena Beatriz Fachin Greca, Oly Erico da Costa Fachin e Zilah Krug Fachin

**Principais Fatos - Objeto:** Execução de títulos.

**Juízo:** Vara de Falências de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 05/02/1990

**Valor na data do ajuizamento:** NCz\$ 721.241,07

**Chance de perda:** Possível

**Análise do impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** O valor do crédito foi integralmente baixado à perda.

**Fase processual:** Determinado o prosseguimento da ação, foi deferida a penhora do crédito existente na ação do item anterior. Em novo agravo interposto pelos executados, foi concedido

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

efeito suspensivo para determinar a suspensão do processo até o julgamento do mérito do recurso.

##### **1.18. Liquidação de Sentença por Arbitramento (processo nº 001/1.05.0082529-0)**

**Autores:** Espólio de Waldemar Assis dos Santos; Massa Falida de Urbânia Comércio e Construções Ltda.; Paulo Gilberto da Cunha Bade; Ronald Rothfuchs de Lima.

**Ré:** HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A. - HCI

**Principais Fatos - Objeto:** Liquidação de sentença proferida nos autos de Ação Indenizatória.

**Juízo:** 3ª Vara Cível de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 2º Grau.

**Data ajuizamento:** 18/06/2003.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.868.272,78.

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento de indenização ou compensação com o crédito que a Habitasul postula perante a Massa Falida de Urbânia Comércio e Construções Ltda.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor pois existe crédito contra a Massa Falida suficiente à liquidação de eventual condenação.

**Fase processual:** Aguarda julgamento, pelo STJ, de Recurso Especial da HCI.

##### **1.19. Ação de Execução Provisória (processo no. 001/1.10.01722283-4)**

**Autores:** Massa Falida de Urbânia Comercio e Construções Ltda.

**Ré:** Habitasul Crédito imobiliário S/A

**Principais Fatos - Objeto:** Execução provisória para cobrança da indenização decorrente da liquidação de sentença numero 001/1.05.0082529-0

**Juízo:** 3ª Vara Cível de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 07/07/2010

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 3.522.988,34

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento da Indenização ou compensação com o credito, garantido por hipoteca, que a Habitasul postula perante a Massa nos autos da habilitação de credito 001/105.03335987, que é objeto da ação de liquidação de sentença n. 001/1.10.02443640, todas da Comarca de Porto Alegre - RS.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor pois existe crédito contra a Massa Falida suficiente à liquidação de eventual condenação.

**Fase processual:** Após o provimento do agravo de instrumento interposto pela Habitasul contra a decisão que não acolheu a nomeação de bens a penhora realizada, determinando-se a aceitação do bem ofertado, aguarda-se o prosseguimento da execução com a intimação da Habitasul para apresentação de embargos, o que só ocorrerá após decisão judicial sobre a impugnação realizada pela HCI ao valor atribuído pelo Oficial de Justiça ao imóvel oferecido.

##### **1.20. Ação de Execução Provisória (processo no 001/1.09.0014791-5.)**

**Autores:** Ronald Rothfuchs de Lima

**Réus:** Paulo Gilberto da Cunha Bade, Espolio Waldemar Assis dos Santos e Habitasul Crédito imobiliário S/A

**Principais Fatos - Objeto:** Execução provisória para cobrança da indenização decorrente da liquidação de sentença numero 001/1.05.0082529-0

**Juízo:** 3ª Vara Cível de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 2º Grau.

**Data ajuizamento:** 08/01/2009

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.868.272,78

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Se houver confirmação acerca da existência do crédito, o que depende do julgamento do Recursos Especial relativo ao processo 1050082529-0 da 3ª. Vara Cível de Porto Alegre, o crédito será de titularidade da massa falida de Urbânia por força da decisão proferido nos autos do agravo de instrumento numero 70032178469 do TJ-RS. A Habitasul Crédito Imobiliário S/A é credora da massa falida.

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** A execução foi extinta. Aguarda julgamento do agravo contra decisão que não admitiu o recurso especial do exequente.

### 1.21. Ação de Execução Provisória (processo no 001/1.09.0056094-4)

**Autores:** Espólio Waldemar Assis dos Santos

**Réu:** Habitasul Crédito imobiliário S/A

**Principais Fatos - Objeto:** Execução provisória para cobrança da indenização decorrente da liquidação de sentença numero 001/1.05.0082529-0

**Juízo:** 3ª Vara Cível de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 3º Grau.

**Data ajuizamento:** 05/02/2009

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 3.390.594,32

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Se houver confirmação acerca da existência do crédito, o que depende do julgamento do Recurso Especial relativo ao processo 1050082529-0 da 3ª. Vara Cível de Porto Alegre, o crédito será de titularidade da massa falida de Urbânia por força da decisão proferido nos autos do agravo de instrumento numero 70032178469 do TJ-RS. A Habitasul Crédito Imobiliário S/A é credora da massa falida.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** A execução foi extinta. Aguarda julgamento do agravo contra decisão que não admitiu o recurso especial do exequente.

### 1.22. Execução de Quantia Certa (Processo nº 038.960.17752-0)

**Autor:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Rés:** Prisma Engenharia S/A (sucessora de RD-Empreendimentos) Aldemir Sebastião Daldat, Nelma Coelho Daldat, Rene Rollin e Nadir Brandl Rollin

**Principais Fatos - Objeto:** Execução hipotecária pelo rito do CPC ajuizada contra RD Empreendimentos (sucédida por Prisma Engenharia) e seus sócios/fiadores.

**Juízo:** 3ª Vara Cível de Joinville - SC

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 14/11/1988

**Valor na data do ajuizamento:** Cz\$ 87.384.914,60.

**Chance de perda:** Remota

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Protocolado acordo para recebimento de R\$ 798.400,50, já inclusos honorários advocatícios. Aguarda homologação.

### 1.23. Execução de Título Extrajudicial (processo nº 001/1052277957-7) –

**Exeqüente:** Habitasul Crédito Imobiliário S.A

**Executado:** Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz Wilhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffazioli.

**Principais Fatos - Objeto:** Execução de créditos provenientes de dois Contratos de Confissão de Dívidas;

**Juízo:** 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre;

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 18/04/2005

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 3.652.749,29;

**Chance de perda:** Provável;

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Os bens penhorados foram vendidos em praça pública. O processo permanece ativo para cobrança do restante da dívida, contudo ainda não foram localizados outros bens passíveis de penhora em nome dos executados. No momento, está em curso a resolução pelo juízo das impugnações às cartas de arrematação expedidas por força do praxeamento acima indicado.

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

##### 1.24. Execução de Título Extrajudicial (processo nº 001/1.05.0250898-5) –

**Exequente:** Habitasul Crédito Imobiliário S.A

**Executado:** Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz Willhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffazioli.

**Principais Fatos/Objeto:** Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo Mediante Abertura de Crédito com Pacto Adjecto de Hipoteca;

**Juízo:** 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre;

**Data ajuizamento:** 03/05/2004

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 459.022,12

**Chance de perda:** Provável

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Penhoramos dois imóveis (matrículas nºs 49.322 e 49.323 do RI de Alvorada). Os executados foram devidamente intimados da penhora e não apresentaram embargos. Antes da designação da praça, houve a intimação da exequente de que os bens penhorados tinham sido adjudicados nos autos de reclamatória trabalhista. Como não houve a prévia intimação da exequente (credora com penhora registrada) foram ajuizados embargos de terceiro na Justiça do Trabalho para anular a adjudicação.

##### 1.25. Execução de Título Extrajudicial (processo nº 001/1.05.0621247-9) –

**Exequente:** Habitasul Crédito Imobiliário S.A

**Executado:** Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz Willhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffazioli.

**Principais Fatos/Objeto:** Execução de Contrato de Compra e Venda de dois terrenos da Quadra B-31 (6.850 m² e 7.125 m², matr. 49.322 e 49.323);

**Juízo:** 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre;

**Data ajuizamento:** 27/12/2004

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ R\$ 2.948.921,80

**Chance de perda:** Provável;

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Penhoramos um imóvel (matrícula nº 49.173 do RI de Alvorada). Aguarda-se o efetivo cumprimento de todos os mandados de intimação da penhora.

##### 1.26. Execução de Títulos (processo nº 1.13.0144387-6)

**Exequente:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Executado:** AMACCAB – Associação dos Moradores e Amigos do Condomínio Castelo Branco e outros

**Principais Fatos - Objeto:** Execução de Crédito.

**Juízo:** 15ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 13/06/2013.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 2.082.630,46

**Chance de perda:** Remota

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recuperação de créditos.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Processo está em fase de citação dos réus.

##### 1.27. Ação Indenizatória (Processo nº 001/1.080042287-6)

**Autor:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Réu:** Planel Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Principais Fatos - Objeto:** Ação indenizatória em face do equivocado pedido de falência.

**Juízo:** 7ª Vara Cível de Porto Alegre – RS.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 29/02/2009.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$1.196.168,00.

**Chance de perda:** Remota.

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recebimento de Indenização pretendida pela Habitasul.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Houve citação dos sócios por hora certa. Nomeada curadora que contestou por negativa geral. Aguarda saneamento do processo.

##### 1.28. Ação Civil Pública (Processo nº 001/1.08.0073481-9)

**Autor:** Ministério Público do RS

**Réus:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A - HCI, Beloni Veríssimo, Pedro Ferreira, Brisatex Sul Indústria e Comercio de Luvas Ltda.

**Principais Fatos - Objeto:** Ação Civil Publica – ACP, ajuizada pelo Ministério Público Estadual (RS), no qual se alega a ocorrência de dano ambiental em face do depósito, sem conhecimento da HCI, de aparas de couro em área de 34 hectares constantes das matrículas nºs 103091, 103092 e 10394 do Registro de Imóveis da .Quarta Zona de Porto Alegre – RS, visando a retirada de resíduos e eventual compensação por dano ambiental.

**Juízo:** 1º Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito, Comarca de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 27/03/2008.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.112.843,90.

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** Os resíduos já foram removidos da área e os custos já geraram os correspondentes impactos. Remanesce a possibilidade de eventual compensação ambiental a ser apurada.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Aguarda a instrução do processo.

##### 1.29. Ação de Obrigação de Fazer Cumulada com Pedido de Indenização (Processo nº 001/1.07.0176583-0)

**Autor:** Habitasul Crédito Imobiliário S.A.

**Réus:** Brisatex Sul Indústria e Comércio de Luvas Ltda., Pedro Ferreira e Beloni Veríssimo.

**Principais Fatos - Objeto:** Ação de Obrigação de Fazer Cumulada com Indenizatória por Danos movida em face da BRISATEX, de BELONI VERISSÍMO e de PEDRO FERREIRA, com intuito de impedir a continuidade da deposição de resíduos na área de propriedade da Habitasul Crédito Imobiliário, bem como visando a cobrança de Indenização para reposição de gastos com a retirada de resíduos.

**Juízo:** 1º Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito, Comarca de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 08/08/2007.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.112.843,90.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recebimento da indenização pretendida pela Habitasul.

**Valor provisionado:** Não há valor provisionado.

**Fase processual:** aguarda regularização da representação processual da Brisatex. Processo apensado à ação civil pública nº 001/1.08.0073481-9.

##### 1.30. Ação de Interdito Proibitório (Processo nº 001/1.08.0212474-0)

**Autor:** Sonia Maria da Silva Pires de Oliveira e Outros

**Réu:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

**Principais Fatos - Objeto:** Os Autores ajuizaram a demanda arguindo, em síntese, que seriam, há muitos anos, legítimos possuidores do imóvel localizado na Av. A.J. Renner, 2705, no Bairro Humaitá, em Porto Alegre.

**Juízo:** 1ª Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito de Porto Alegre - RS

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 07/08/2008

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.090.000,00

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto em caso de perda:** perda da posse da área.

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Processo aguardando julgamento. Apenso à ACP 001/1080073481-9.

##### 1.31. Ação ordinária de cobrança (processo nº 6.775/1986) –

**Autor:** Geraldo Durigan, Roseclauer Fonseca Durigan, Angelina Judith Durigan, Tercidia Durigan, Vanessa Fonseca Durigan, Johnny Fonseca Durigan e James Fonseca Durigan

**Réu:** HSBC Bank Brasil S/A – Banco Múltiplo e parte interessada Habitasul Crédito Imobiliário.

**Objeto:** Estorno supostamente indevido da diferença creditada em contas junto ao Banco Bamerindus, apurada com base na resolução nº 192/83 do BNH, a pedido do Liquidante da Habitasul Crédito Imobiliário, na época.

**Juízo:** 12ª Vara Cível de Curitiba/PR

**Data ajuizamento:** 02/05/1986

**Valor:** Cz\$ 297.650,00

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do impacto em caso de perda:** Não há impacto econômico.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor. A condenação foi satisfeita integralmente.

**Fase Atual:** Processo continua ativo em face da discussão de honorários devidos pelas partes aos seus advogados.

##### 1.32. Ação Civil Pública (processo nº 2005.72.00.009321-3)

**Autor:** Ministério Público Federal

**Ré:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Principais Fatos - Objeto:** Demolição de muro, retirada de aterro e recuperação de área degradada no Jurerê Praia Hotel.

**Valor da causa:** R\$ 100.000,00

**Juízo:** Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.

**Data ajuizamento:** 25/08/2005.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 100.000,00.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do impacto em caso de perda:** Eventual Compensação Ambiental a ser apurada.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Aguarda a apresentação do laudo relativo à nova perícia.

##### 1.33. Ação Anulatória ( processo nº 2006.72.00.000387-3)

**Autor:** Jurerê Praia Hotel Ltda

**Ré:** União

**Principais Fatos – Objeto:** Anulação do ato que cancelou a inscrição de ocupação do terreno de marinha em frente ao JPH.

**Juízo:** Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.

**Data ajuizamento:** 06/01/2006.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 100.000,00.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do impacto em caso de perda:** Perda do uso da área que eventualmente estiver em terreno de marinha.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Aguarda a apresentação do laudo relativo à nova perícia.

##### 1.34. Cumprimento de Sentença (processo nº 2009.72.00.013874-3)

**Autor:** Ministério Público Federal

**Ré:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Principais Fatos – Objeto:** Trata-se de pedido de cumprimento de sentença relativo à ACP nº 99.00.08090-4, por suposto descumprimento do TAC.

**Juízo:** Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.

**Data ajuizamento:** 30/11/2009.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 624.558,00.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do impacto em caso de perda:** Aplicação das sanções previstas no Termo de Acordo.

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Interposto recurso especial pela HEI. Aguarda juízo de admissibilidade do recurso.

##### 1.35. Ação civil pública nº 5014301-55.2014.404.7200.

**Autor:** Ministério Público Federal

**Réus:** Jurerê Open Shopping Ltda (CIACOI – Administração de Imóveis Ltda), Companhia Habitasul de Participações e outros.

**Principais Fatos – Objeto:** Trata-se de ação que tem por objeto a anulação de ato de processo administrativo realizado pela Secretaria de Patrimônio da União e a condenação dos réus ao pagamento de multa. Esta ação não terá reflexo ou efeito nos ativos da Companhia Habitasul de Participações na medida em que ela não é titular dos ativos envolvidos na ação e não é parte no processo administrativo cujo ato é questionado, não sendo parte legítima para figurar no pólo passivo da ação.

**Juízo:** 6ª Vara Federal de Florianópolis – SC.

**Data ajuizamento:** 11/04/2014.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 100.000,00.

**Chance de perda:** remota em relação à Companhia Habitasul de Participações.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não haverá impacto em relação à Companhia Habitasul de Participações na medida em que ela não é a titular dos ativos envolvidos na discussão; não é titular das inscrições de ocupação e não participou do processo administrativo cujo ato é questionado.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Liminar foi concedida e atacada por agravos de instrumentos das inúmeras partes. Aguarda-se manifestação do TRF no AI da União Federal, terceira interessada.

##### 1.36. Ação de Execução nº 023120521353.

**Autor:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Réus:** Alberto Hoffmann e Sandra Rosa

**Principais Fatos – Objeto:** Trata-se de ação de execução para cobrança de saldo de promessa de compra e venda de unidade do II Campanário, em Florianópolis.

**Juízo:** 3ª Vara Cível de Florianópolis – SC.

**Data ajuizamento:** 06/08/2013.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.213.000,71.

**Chance de perda:** possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** não recebimento do saldo do preço do imóvel, obrigando ao ajuizamento da ação de rescisão.

**Valor provisionado:** R\$ 966.447,53.

**Fase processual:** aguarda citação dos réus.

##### 1.37. Ação Ordinária nº 023970008225

**Autor:** Arnaldo Considra Fernandes Troviscal (espólio)

**Réus:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Principais Fatos – Objeto:** Trata-se de ação de indenização para devolução das prestações pagas pela rescisão da promessa de compra e venda e indenização pela casa construída sobre os lotes 12 e 13, situados em Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.

**Juízo:** 4ª Vara Cível de Florianópolis – SC.

**Data ajuizamento:** 12/08/1997

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 318.977,25

**Chance de perda:** provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não há impacto econômico pois com a devolução das prestações pagas e o pagamento do valor apurado na perícia como indenização pela casa edificada deduzidos os valores a serem pagos a título de aluguel, o imóvel retornará ao patrimônio da empresa.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** aguarda julgamento do Recurso Especial nº 1388755 interposto pela Habitasul.

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

### 1.38. Ação ordinária de rescisão – liquidação de sentença (processo nº 11000088142).

**Autora:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Réu:** Sociedade Educacional Professor Huberto Rhoden

**Principais Fatos - Objeto:** Ação ordinária de rescisão contratual julgada parcialmente procedente para resolver o contrato. Reintegração de posse já realizada e prossegue a liquidação de sentença reatuada sob o nº 11000088142

**Juízo:** 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha – RS

**Instância:** Liquidação de sentença em 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 28/12/2004.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 762.338,07 em dezembro de 2004.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** devolução das prestações pagas e o pagamento de valor como indenização pela casa edificada deduzidos os valores a serem pagos a título de aluguel.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase atual:** Liquidação de sentença para apuração dos valores liquidados a serem devolvidos.

## 2. FISCAIS E TRIBUTÁRIAS

### 2.1. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0502822-4)

**Exeqüente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 e 2003 – Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 – inscrição municipal nº 9652027. Sentença Transitada em Julgado. – Embargos Julgados Parcialmente Procedentes para declarar a prescrição do crédito tributário referente aos exercícios de 1997, 1998, 1999 e 2000. Além da prescrição postula-se a revisão do valor venal do imóvel.

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 02/09/2004.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.449.693,71;

**Chance de perda:** possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal, deduzidos os valores prescritos.

**Valor provisionado:** R\$ 412.874,02 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

**Fase processual:** Município revisou o valor venal de alguns exercícios e apresentou nova CDA, sem a revisão de todos os exercícios executados e sem reduzir o imposto naqueles exercícios cujo valor venal foi reduzido. Apresentamos novos embargos à execução.

### 2.2. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 001/1.14.0016696-0)

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa e Revisão do Valor Venal do Imóvel;

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 23/01/2014

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 924.930,16;

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica aos embargos.

**Fase processual:** aguarda realização de perícia.

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

### 2.3. Execução Fiscal (processo nº 001/1.10.0199177-0)

**Exeqüente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – Certidão de dívida ativa 04096/2010 – Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 – Exercícios 2006, 2007, 2008 e 2009. A empresa postula a prescrição e a revisão do valor venal do imóvel.

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 30/07/2010

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.225.377,53

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** R\$ 905.717,70 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

**Fase processual:** Aguarda julgamento dos embargos.

### 2.4. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 001/1.12.0291756-0)

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa, prescrição e Revisão do Valor Venal do Imóvel;

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 30/11/2012

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.450.972,42;

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica aos embargos.

**Fase processual:** aguarda manifestação do embargado.

### 2.5. Execução Fiscal (processo nº 1.07.0002253-1)

**Exeqüente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2002, 2004 e 2005 – Imóvel situado no Município de Porto Alegre. A empresa postula a prescrição e a revisão do valor de venal do imóveis através dos embargos nº 1.08.0040833-4 abaixo descrito.

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 18/12/2006

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.016.034,75;

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** R\$ 647.945,68 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

**Fase processual:** os embargos foram julgados parcialmente procedentes para reduzir os valores venais.

### 2.6. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 1.08.0040833-4)

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa, Prescrição e Revisão do Valor Venal do Imóvel;

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 27/02/2008

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.016.034,75;

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Chance de perda:** provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado** Não se aplica aos embargos

**Fase processual:** Embargos julgados parcialmente procedentes para reduzir os valores venais.

### 2.7. Execução Fiscal (processo nº 001/1.05.0442085-6)

**Exeqüente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 e 2003 – Imóvel situado no Município de Porto Alegre. A Empresa postula prescrição e revisão do valor venal através dos embargos no processo 001/1.08.0188415-6 abaixo descrito.

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 02/09/2004

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 815.805,15;

**Chance de perda:** provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** R\$ 285.129,48 correspondentes aos valores não prescritos, com valor venal revisado.

**Fase processual:** aguarda julgamento definitivo dos embargos que, em 1º e 2º graus foram parcialmente providos para reconhecer a PRESCRIÇÃO dos períodos de 1997 a 2000 e reduzir os valores venais dos demais exercícios.

### 2.8. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 1.08.0188415-6)

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa, Prescrição e Revisão do Valor Venal do Imóvel;

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 16/07/2008

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 815.805,15.

**Chance de perda:** provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica aos embargos..

**Fase processual:** Embargos julgados parcialmente procedentes para reconhecer a PRESCRIÇÃO dos períodos de 1997 a 2000 e reduzir os valores venais dos demais exercícios.

### 2.9. Execução Fiscal (processo nº 001/1.05.0442086-4)

**Exeqüente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 e 2003 – Imóvel situado no Município de Porto Alegre. A Empresa postula prescrição e revisão do valor venal através dos embargos no processo 001/1.08.0030560-8 abaixo descrito.

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 2º Grau.

**Data ajuizamento:** 02/09/2004

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 838.619,64;

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** R\$ 301.494,73 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

**Fase processual:** Apresentada nova CDA, tendo sido ratificado os embargos já apresentados.

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

##### 2.10. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 1.08.0030560-8)

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa, Prescrição e Revisão do Valor Venal do Imóvel;

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 21/02/2008

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 838.619,64;

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica aos embargos.

**Fase processual:** Embargos julgados parcialmente procedentes para determinar o processamento da execução com base nos valores venais revisados. Os períodos de 1997 a 2000 estão prescritos. Interposto apelação por ambas as partes.

##### 2.11. Execução Fiscal processo nº 001/1.10.0199175-4

**Exequente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo Imóvel matriculado no RI sob o nº 103094 - Exercícios 2006, 2007, 2008 e 2009. A empresa postula a prescrição e a revisão do valor venal do imóvel.

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 30/07/2010

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 708.796,28

**Chance de perda:** possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** R\$ 661.386,03 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

**Fase processual:** Aguarda julgamento dos embargos.

##### 2.12. Embargos à Execução Fiscal nº 001/1.10.0199175-4 – processo nº 001/1.12.0295539-9

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa, prescrição e Revisão do Valor Venal do Imóvel;

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 05/12/2012

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 928.205,71

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica aos embargos.

**Fase processual:** aguarda realização de perícia.

##### 2.13. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0023931-9)

**Exequente:** Município de Alvorada

**Executado:** Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A. - HDI

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2000 até 2004, incidentes sobre 11.448 lotes. Existe decisão transitada em julgado em Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributária Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação, processo 1.05.0002535-1, reconhecendo a extinção do débito tributário bem como o direito da HDI repetir o indébito de tributo pago a maior.

**Juízo:** 1ª Vara Cível de Alvorada

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 22/12/2005

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 8.239.764,65;

**Chance de perda:** Remota

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Aguardando julgamento de Embargos à Execução (processo nº 1.07.0005371-5).

**2.14. Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.07.0005371-5)** (conexa ao processo nº 1.05.0023931-9)

**Embargante:** Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Alvorada

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a nulidade das Certidões de Dívida Ativa originária da cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2000 até 2004, incidentes sobre 11.448 lotes. Ficou demonstrada que os lotes que originaram os débitos não apresentavam a época os requisitos necessários ao lançamento dos débitos.. Existe decisão transitada em julgado em Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributária Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação, processo 1.05.0002535-1, reconhecendo a extinção do débito tributário bem como o direito da HDI repetir o indébito de tributo pago a maior.

**Juízo:** 1ª Vara Cível de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 06/06/2007

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 8.704.233,43;

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica aos embargos.

**Fase processual:** Proferida sentença nos embargos, julgando parcialmente procedente. Excluindo da cobrança 8496 lotes (que não possuem os requisitos legais), reconhecendo a decadência do direito de cobrar todos os lotes relativamente ao exercício de 2000.

**2.15. Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributária Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação (processo nº 1.05.0002535-1)**

**Autora:** Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

**Réu:** Município de Alvorada

**Principais Fatos - Objeto:** Declaração de inexistência de obrigação tributária a autorizar a cobrança de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo sobre os imóveis que não possuem pelo menos dois dos requisitos elencados no art. 32, § 1º do CTN, bem como no art. 4º da Lei Municipal nº 881/97, com as alterações da Lei nº 1.063/99, no período de 1993 até 1999. Esta ação tem conexão com a execução fiscal processo nº 1.05.0023931-9, e embargos à execução processo 1.07.0005371-5.

**Juízo:** 1ª Vara Cível de Alvorada.

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 21/01/2005.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 10.000,00.

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica.

**Fase processual:** Sentença transitada em julgado. Postulamos a Liquidação da Sentença, juntando planilha com a indicação dos lotes, requerendo a intimação do Município para apresentar o valor cobrado de cada um dos 8496 lotes nos anos de 1993 a 1999 para que possamos apurar o valor total a ser restituído a Habitasul. Juíza determinou a intimação do Município. O Município foi intimado e o processo aguarda manifestação do réu.

**2.16. Ação Anulatória de Débito Fiscal (processo nº 1.03.0012851-3)**

**Autora:** Habitasul Credito Imobiliário S/A.

**Réu:** Município de Alvorada

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Principais Fatos - Objeto:** Anular o Auto de Infração e a Certidão de Dívida Ativa correspondente a cobrança do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo correspondente a 8.496 lotes – exercício do ano de 2000. Esta ação anulatória tem relação direta com os processos 1.05.0023931-9, 1.07.0005371-5 e 1.05.0002535-1, citados nos itens precedentes.

**Juízo:** 1ª Vara Cível de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 05/03/2001.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.014.279,15.

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica.

**Fase processual:** Sentença transitada em julgada – Determinando a não incidência do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo sobre 8.496 lotes. Juíza acolheu nosso pedido de intimação do Município para que cancela os registros de IPTU/TCL sobre os 8496 lotes reconhecidos indevidos do ano de 2000. Processo está apenas a Ação Declaratória que está em fase de liquidação da sentença.

##### 2.17. Execução Fiscal (processo nº 1.09.0011920-5)

**Exequente:** Município de Alvorada

**Executado:** Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A. - HDI

**Principais Fatos - Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2005 até 2008, incidentes sobre 11.448 lotes. A empresa postula a vinculação as ações 1.05.0023931-9, 1.07.0005371-5 e 1.05.0002535-1, onde ha decisão transitada em julgado no sentido de anular os débitos por conta da falta dos requisitos necessários ao lançamento dos débitos.

**Juízo:** 2ª Vara Cível de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 22/12/2009

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 9.157.919,13;

**Chance de perda:** Remota;

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** R\$ 488.926,44 referente a IPTU dos lotes que atendem os pré-requisitos para a cobrança do tributo.

**Fase Processual:** O feito está aguardando manifestação do procurador do Município quanto aos bens indicados à penhora.

##### 2.18. Execução Fiscal (processo nº 1.12.0070761-4)

**Exequente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

**Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2008 até 2011, incidentes sobre 44ha da área da Baltazar de Oliveira Garcia;

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 30/03/2012

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 857.506,77;

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Houve concordância do Município quanto a indicação à penhora de fração ideal do próprio imóvel. Lavrado termo de penhora. Oferecemos embargos à execução, processo nº 001/1.13.0215164-0, suspendendo o tramite da execução.

##### 2.19. Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.13.0215164-0) (conexa ao processo nº 1.12.0070761-4)

**Embargante:** Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**Principais Fatos - Objeto:** Comprovar a nulidade das Certidões de Dívida Ativa originária da cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2008 até 2011, incidentes sobre 44ha

#### 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

da área da Baltazar de Oliveira Garcia. Referida área está invadida e ocupada por centenas de famílias, o que tem impedido o uso e gozo da propriedade, não sendo devido o IPTU cobrado.

**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 08/08/2013

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 857.506,77;

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não se aplica aos embargos.

**Fase processual:** Os embargos foram respondidos pelo Município, tendo sido deferida a produção de prova pericial.

##### 2.20. Execução Fiscal (processo nº 0902793-86.2011.824.0023)

**Exeqüente:** Município de Florianópolis

**Executado:** Jurerê Praia Hotel.

**Objeto:** Cobrança de débitos de ISSQN, em face da prestação dos serviços de hospedagem realizadas no Complexo Jurerê Beach Village, tendo em vista unidades que foram colocadas à disposição do pool de locações, bem como sobre os serviços de administração de bens e negócios de terceiros, realizados pelo Jurerê Praia Hotel, ou seu sucessor.

**Juízo:** Vara de Execuções Fiscais do Município de Florianópolis-SC

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 23/06/2011.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 2.880.200,24

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não há provisão.

**Fase processual:** Em 11/02/2014, foram protocolados os Embargos à Execução Fiscal, em processamento.

##### 2.21. Execução Fiscal (processo nº 09073253520138240023)

**Exeqüente:** Município de Florianópolis

**Executado:** Jurerê Praia Hotel.

**Objeto:** Trata-se de cobrança das diferenças nos pagamentos de ISSQN realizados pela empresa. Foi feito pedido de revisão de lançamentos de débito, tendo em vista que a empresa entende como correto o pagamento realizado no período autuado.

**Juízo:** Vara de Execuções Fiscais do Município de Florianópolis-SC

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 23/04/2013

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.133.099,18

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Foram indicados bem à penhora.

##### 2.22. Execução Fiscal (processo nº 50193675020134047200)

**Exeqüente:** União

**Executado:** Jurerê Praia Hotel.

**Objeto:** Trata-se de débito oriundo de auto de infração, lavrado em face da Receita Federal interpretar que a Jurerê Praia Hotel Ltda é devedora de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS em razão da operação existente: "Pool". A referida autuação se refere ao período de 2003, fundamentada no Ato Declaratório Interpretativo nº 14 de 04 de maio de 2004, através do qual a fiscalização desconsiderou a natureza da operação do "pool".

**Juízo:** 9ª Vara Federal de Florianópolis

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 11/10/2013

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 4.281.622,84

**Chance de perda:** Provável

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não há impacto visto que o parcelamento foi assumido pelo Condomínio.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** O crédito tributário foi incluído no programa de parcelamento da União e está com a exigibilidade suspensa.

### 3. ADMINISTRATIVOS:

#### 3.1. Autuação e Impugnação Administrativa N. 11516001170200611

**Autuante:** Delegacia Regional da Receita – Florianópolis/SC

**Autuado:** Jurere Praia Hotel Ltda

**Principais Fatos - Objeto:** trata-se de impugnação administrativa em que se discute a possibilidade de dedução de despesas para fins de cômputo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

**Juízo:** Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.

**Instância:** 3º Instancia Administrativa

**Data Auto de infração:** 13/04/2006

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 228.324,55

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do impacto em caso de perda:** pagamento do valor.

**Valor provisionado:** R\$ 271.768,83

**Fase processual:** Antes do julgamento do recurso interposto contra a decisão da segunda instância administrativa, o crédito tributário foi incluído no programa de parcelamento de tributos federais, aguardando consolidação.

#### 3.2 - Processo SPU/SC nº 04972.014654/2012-26

**Requerente:** Ministério Público Federal

**Requerida:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Principais Fatos – Objeto:** Trata-se de procedimento administrativo instaurado junto à Secretaria de Patrimônio da União de Santa Catarina, motivado por expediente encaminhado pelo Ministério Público Federal, o qual recomendou, o cancelamento da utilização "dos RIPs concedidos a todos os Postos de Praia de Jurerê Internacional.

**Juízo/Órgão Administrativo:** SPU/SC

**Instância:** Baixado à origem, após julgamento de recurso pela SPU de Brasília/Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, que proveu parcialmente o recurso "para conceder efeito suspensivo quanto ao teor das notificações 221/2013, 222/2013, 223/2013, 224/2013 e 225/2013, da COIF/SPU/SC, bem como reativar as inscrições de ocupação relativas aos RIPs 81050005405-10, 81050005409-44, 81050005406-00, 81050005404-30 e 81050005407-82, até que sobrevenha a decisão judicial de primeira instância da Ação Civil Pública nº 2008.72.00.000950-1".

**Data ajuizamento:** 24/10/2012.

**Valor na data do ajuizamento:** Inaplicável.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do impacto em caso de perda:** Não há impacto, pois as áreas são de uso e não propriedades.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase processual:** Processo administrativo em andamento estando cancelados liminarmente os registros. Aguardando decisão de mérito.

## 4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

### 4. TRABALHISTAS:

#### 4.1 Reclamatória Trabalhista nº 0000674-23.2011.5.12.0037

**Autor:** M.F.F.B.

**Ré:** Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Habitasul de Participações e Outros.

**Principais Fatos - Objeto:** Responsabilidade solidária das empresas reclamadas; nulidade da despedida e reintegração ao emprego; indenização por danos morais e materiais; pagamento de pensão mensal vitalícia (doença do trabalho e redução da capacidade laborativa; horas extras; adicional noturno; férias em dobro e com terço constitucional; honorários advocatícios; aviso prévio; indenização por assédio moral; multas convencionais; assistência judiciária gratuita; juros e correção monetária.

**Juízo:** Vara do Trabalho de Florianópolis - RS

**Instância:** 1º Grau

**Data ajuizamento:** 02/02/2011

**Valor da causa:** R\$ 9.505.372,75

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Face as decisões já proferidas no processo, o valor sob judge é de R\$ 123.264,07.

**Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

**Fase Atual:** Aguardando julgamento dos recursos ordinários interpostos pelas partes.

#### **4. Fatores de risco / 4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest**

Não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

#### **4. Fatores de risco / 4.5 - Processos sigilosos relevantes**

Não há processos sigilosos em que a Companhia e/ou suas controladas sejam partes.

#### **4. Fatores de risco / 4.6 - Processos repetitivos ou conexos**

A controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A figura como ré/autora em discussões judiciais que dizem respeito aos contratos de financiamento imobiliário ligados ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH – cujos objetos, em geral, são: i) discussão da taxa e capitalização dos juros e sistema de amortização do saldo devedor do contrato imobiliário (ações revisionais, rescisórias, consignatórias, outros); ii) débitos de condomínio, IPTU e taxa de lixo (ação de cobrança de taxa condominial, execução fiscal municipal de débitos IPTU e taxa de lixo); iii) reintegração de posse e usucapião e iv) execução de hipoteca.

Estes créditos contam com garantia hipotecária e, em sua maioria, com cobertura do FCVS, não gerando impactos relevantes

A Controlada tem provisão constituída de R\$ 4.306.131,04 para eventuais perdas na carteira de créditos SFH.

Algumas controladas da Companhia são parte em reclamações trabalhistas onde são requeridos pagamentos de diversas verbas trabalhistas supostamente devidas e não pagas, tais como salários, horas extras, adicionais, entre outras que, com base na avaliação dos advogados que patrocinam as ações, foram constituídas provisões que em conjunto totalizam R\$ 597.974,63.

#### 4. Fatores de risco / 4.7 - Outras contingências relevantes

As alterações na legislação processual civil, especialmente a que se refere a recursos, bem como alterações nos precedentes jurisprudenciais, podem influir nas decisões dos processos em andamento com efeitos negativos.

##### **Termos de Compromisso e Termos de Ajustamento de Conduta**

Além dos Processos informados nesta seção, a Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda firmou:

- Termo de Acordo Judicial com o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, em 25 de setembro de 1995, homologado por sentença nos autos da Ação Civil Pública nº 90.0003058-7 que tramitou perante a Sexta Vara da Justiça Federal de Florianópolis/SC. Teve por objeto a realização do “Projeto Arqueológico – Gerenciamento dos Sítios Arqueológicos do Empreendimento Jurerê Internacional”, consubstanciado no “Projeto arqueológico de salvamento do sítio do Rio do Meio” e no “Gerenciamento dos sítios arqueológicos do Empreendimento Jurerê Internacional” consoante projeto elaborado de acordo com a proposta idealizada e aprovada pela Coordenadoria Regional do IPHAN-SC, pelo qual a Habitasul responsabilizou-se pelo custeio dos serviços de salvamento do sítio do Rio do Meio (1ª etapa) e do gerenciamento dos cinco sítios arqueológicos existentes na área do empreendimento. O salvamento do Sambaqui Sítio do Rio do Meio foi realizado pela Universidade Federal de Santa Catarina que está com o material. Em relação aos demais sítios, o projeto está aos cuidados da UFSC.

- Termo de Acordo Judicial com o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, com o INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA, com a FUNDAÇÃO DE AMPARO AO MEIO AMBIENTE DE SANTA CATARIANA – FATMA e com o MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS, em 05 de setembro de 2005, nos autos da Ação Civil Pública nº 99.000.8090-4, que tramitou perante a Vara Ambiental da Justiça Federal de Florianópolis-SC. Teve por objeto a implantação da 3ª, 5ª e 6ª'b', etapas do Loteamento de Praia de Jurerê, a definição da realização de EIA/RIMA para a implantação das novas etapas do empreendimento, a implantação do empreendimento II Campanario na Quadra 5 da 1ª etapa do loteamento, dentre outras questões, mediante a realização de determinadas medidas compensatórias, como doações para órgãos ambientais, constituição de Reserva Particular do Patrimônio Natural e contribuição para implantação de sistema de tratamento de esgoto.

#### **4. Fatores de risco / 4.8 - Regras-país origem/país custodiante**

Não aplicável. A Companhia é uma empresa brasileira e seus valores mobiliários são custodiados no Brasil.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

### a. Riscos Políticos

O Governo Federal exerce influência significativa na economia brasileira através de medidas de regulamentação do mercado, incentivos ou alíquotas tributárias diferenciadas, controle do fluxo de capitais, políticas monetárias e de desenvolvimento bem como controle de preços, do câmbio e dos juros. Não se excepciona dessas influências e interferências o mercado imobiliário, principal área de atuação das empresas controladas pela Companhia, especialmente no segmento de baixa renda, mais sensível a intervenções oficiais pelo conteúdo de interesse social que possui. Desta forma, as incertezas quanto a condução política e eventos políticos relevantes podem afetar adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas.

Além disto, no âmbito Municipal, mudanças políticas podem representar alterações na condução das políticas de desenvolvimento imobiliário nos municípios onde a Companhia e suas Controladas possuem áreas de terras.

### b. Riscos Econômicos

A exemplo do ocorrido na crise originada no mercado imobiliário americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas controladas devido à alta interação nos mercados de todo o mundo. É comum em crises desta magnitude enfrentarmos períodos de escassez de crédito, que resulta numa queda da atividade econômica como um todo, especialmente no mercado imobiliário que é fortemente impulsionado pelo volume de crédito ofertado no mercado. Destacam-se ainda na condução da política monetária no Brasil a utilização de ferramentas de restrição de crédito seja pelo aumento dos depósitos compulsórios nas instituições financeiras ou pelo aumento da taxa básica de juros como forma de aliviar pressões inflacionárias.

### c. Riscos com Taxas de juros

A Companhia e suas Controladas possuem parte dos seus Ativos e Passivos atrelados a taxas flutuantes de juros conforme abaixo:

- INCC: a maior parte dos custos e todas as carteiras de recebíveis de empreendimentos imobiliários não finalizados são atualizadas por este índice. A Companhia e suas Controladas, ao término dos últimos três exercícios não possuía empreendimentos imobiliários não concluídos com exposição relevante a variação do INCC.

- IGP-m: todas as carteiras de recebíveis de empreendimentos imobiliários finalizados são atualizadas por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios, os seguintes saldos a receber com variação atrelada a este índice:

Valores em R\$ mil	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Cientes	16.162	17.379	27.269

Além dos ativos acima, a Companhia e suas Controladas apresentavam os seguintes passivos com a correção atrelada a este índice nos últimos 3 exercícios.

Valores em R\$ mil	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimo para Capital de Giro	22.739	30.015	12.692

- TR: A carteira de clientes – SFH, créditos juntos ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2013, 2012 e 2011 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

Valores em R\$ mil	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Cientes - Operações de Credito - SFH	29.306	34.315	40.231
Cientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	170.098	155.311	140.145
Outros Créditos - Créditos SFH	1.520	1.453	1.368
Créditos Retidos – Retenções Diversas	1.932	1.814	1.705
Créditos Retidos – FGTS	28.407	26.684	25.065
Créditos Retidos – FCVS	7.131	6.698	6.292
<b>Total</b>	<b>238.394</b>	<b>226.275</b>	<b>214.806</b>

- CDI – Todas as aplicações financeiras e a maior parte do endividamento da Companhia e suas Controladas junto a Bancos estão atrelados a este índice.

Abaixo o saldo consolidado das aplicações financeiras com remuneração atrelados ao CDI:

Valores em R\$ mil	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Aplicações Financeiras	16.580	8.293	2.336

A Companhia e suas Controladas, apresentavam ao término dos exercícios de 2013, 2012 e 2011 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Contas Garantidas	1.008	3.168	873
Empréstimos Capital de Giro	39.190	20.834	29.679
<b>Total</b>	<b>40.198</b>	<b>24.002</b>	<b>30.552</b>

### d. Riscos Cambiais

A Companhia e suas Controladas não possuem Passivos, Ativos ou Custos Relevantes denominados em Moeda Estrangeira.

### e. Riscos de Crédito

As vendas financiadas pelas controladas da Companhia são administradas através de política de qualificação na concessão de crédito. Os créditos de liquidação duvidosa estão adequadamente cobertos por provisão para fazer face às eventuais perdas na realização. Embora a maioria das vendas a prazo, notadamente no segmento de desenvolvimento imobiliário, sejam realizadas com a alienação fiduciária do imóvel vendido, qualquer deterioração do risco de crédito de clientes ou descasamento entre as taxas e termos pelos quais a Companhia contrata e concede crédito, poderá causar um efeito adverso sobre a situação financeira e resultados operacionais da Companhia e suas Controladas.

### f. Risco de Liquidez

A Administração monitora o nível de liquidez considerando o fluxo de caixa esperado, que compreende caixa, aplicações financeiras, fluxo de contas a receber e a pagar, pagamento de empréstimos e financiamentos e dividendos obrigatórios. A gestão de liquidez envolve a projeção de fluxos de caixa e a consideração do nível de ativos líquidos necessários para alcançar essas projeções.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos**

### **g. Risco de Inflação**

Os fornecedores e prestadores de serviço da Companhia geralmente aumentam os preços para refletir as desvalorizações da moeda, a Companhia pode não ter a capacidade de repassar para seus clientes a inflação verificada em seus custos e despesas.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

### 5.2. Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado adotada pela Companhia, seus objetivos, estratégias e instrumentos

#### a. Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia e suas Controladas buscam o gerenciamento dos riscos informados no item 5.1, especialmente no que tange aos juros flutuantes incidentes nos seus Ativos e Passivos bem como das políticas de desenvolvimento estabelecidas nos municípios onde ficam localizados seus terrenos através de acompanhamento constante destes fatores.

#### b. Estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia e suas Controladas buscam, sempre que possível, atrelar todas as taxas flutuantes incidentes no seu Passivo também para seus Ativos.

No caso do INCC incidente sobre os custos de produção, este mesmo índice é aplicado na atualização dos contratos de Compra e Venda com os Clientes até a entrega do empreendimento.

#### c. Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

Os Instrumentos utilizados para proteção patrimonial pela Companhia e suas Controladas são os ordinariamente utilizados nas operações de Compra e Venda de Imóveis, através da inclusão de cláusulas contratuais de atualização monetária nos Contratos de Compra e Venda de imóveis.

#### d. Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia e suas Controladas fazem o gerenciamento de riscos respeitando uma posição conservadora visando a liquidez e a rentabilidade.

#### e. Se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

A Companhia e suas Controladas não operam instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial.

#### f. Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

A Diretoria da Companhia analisa os riscos e promove as ações necessárias para minimizá-los.

#### g. Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A estrutura operacional e os controles internos estão em constante avaliação pela Diretoria e Auditoria, que recomendam, quando necessário, as adequações ao cumprimento da política adotada.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos**

Em relação ao último exercício social, não se verificaram alterações relevantes nos principais riscos de mercado ou na política de gerenciamento de riscos da Companhia ou de suas Controladas.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Alterações significativas**

Não temos conhecimento de alterações relevantes sobre este item 5.

**6. Histórico do emissor / 6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM**

<b>Data de Constituição do Emissor</b>	28/09/1981
<b>Forma de Constituição do Emissor</b>	Sob a forma de sociedade anonima.
<b>País de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Prazo de Duração Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	19/04/1982

## 6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

A sociedade foi constituída em 28.09.1981, pela Companhia Comercial de Imóveis (CCI) e seus controladores, Péricles de Freitas Druck e Eurito de Freitas Druck, em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, sob a denominação de HABITASUL – Administração e Participações Ltda.

Tendo como objeto social a participação em outras sociedades, a razão de sua criação foi a reestruturação societária e a sistematização do controle acionário das empresas que viriam a constituir o chamado Grupo Habitasul, do qual passou a ser “holding”. A nova sociedade reuniu os principais investimentos e empresas de propriedade e sob controle de seus fundadores, aportados como capital, passando a partir de então a deter o controle direto e a centralizar a coordenação administrativa, financeira e de planejamento das seguintes subsidiárias:

- Habitasul Crédito Imobiliário S.A. (HCI)
- Habitasul S.A. – Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários (HDTVM)
- Habitasul – Corretora de Títulos e Valores S.A. (HCTV)
- Habitasul Turismo S.A. (HTur)
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. (HEI)
- Hotel Laje de Pedra S.A. (HLP), como subsidiária da HEI
- Jurerê Praia Hotel Ltda. (JPH)
- Koch Metalúrgica S.A. (KOCH)

Em 02.12.1981 o tipo jurídico da sociedade foi alterado para Sociedade Anônima, e a denominação social para COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES. O Estatuto Social foi arquivado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul em 10.12.1981 e publicado no Jornal do Comércio e no Diário Oficial do Rio Grande do Sul nos dias 18 e 19.12.1981. Entre outras disposições, o Estatuto estabeleceu que a Companhia poderia emitir ações preferenciais, sem direito a voto, limitadas a duas terças partes do capital total, por deliberação do Conselho de Administração, sem necessidade de prévia aprovação pela Assembléia Geral, até o limite do capital autorizado. O Estatuto previa a emissão de Partes Beneficiárias, destinadas aos fundadores, com direito a percepção de 10% sobre o lucro líquido apurado em cada exercício, conversíveis em ações preferenciais, sem direito a voto, de nova classe, com os mesmos direitos à participação nos lucros que os atribuídos às partes beneficiárias convertidas. Em 10.10.1991 as partes beneficiárias em circulação foram convertidas em 30.596 ações preferenciais nominativas classe B (PNB), na forma dos Estatutos, pela capitalização do saldo da Reserva para Conversão de Partes Beneficiárias em Ações. A totalidade das ações PNB é até hoje de propriedade da controladora, Companhia Comercial de Imóveis.

Em dezembro de 1981, a Companhia adquiriu uma carta patente matriz de Banco Comercial e com ela constituiu o Banco Habitasul S.A., que viria a liderar o Sistema Financeiro Habitasul, então em formação. No ano seguinte constituiria a Habitasul Leasing S.A., como subsidiária integral do banco, e adquiriria uma corretora de seguros, que passou a denominar-se Habitasul Corretora de Seguros S.A.. Mais tarde, constituída a Habitasul Trading S.A. Comércio Exterior, ampliando o leque de produtos do Sistema Financeiro Habitasul.

Em 04.01.1982 a Companhia realizou o processo de unificação das Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) APESUL e HABITAÇÃO com a HABITASUL Crédito Imobiliário S.A.. A operação foi realizada em acordo com normas e autorizações do Banco Nacional de Habitação, e ratificada pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional. Nos termos das referidas autorizações, os titulares de depósitos de poupança nas associações APESUL e HABITAÇÃO receberam ações PN da CHP na proporção dos saldos dos seus depósitos, sem qualquer custo, extinguindo-se as duas APEs., em processo de conhecimento público cujos atos foram amplamente divulgados e à época. Com a incorporação das duas APEs, a Habitasul Crédito Imobiliário S.A. passou a figurar entre as 5 maiores instituições do gênero em todo o país, com uma carteira de mais de 1 milhão de clientes com depósitos em cadernetas de poupança.

Ainda em 1983 a Companhia adquiriu a totalidade das ações do Banco Real de São Paulo S/A, com sede em Curitiba, PR, incorporando-o ao Banco Habitasul.

## 6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

Também em 1984, a Cia. adquiriu de Agro Territorial de Cidreira Ltda. investimentos em terras, florestas, máquinas e benfeitorias, com os quais constituiu a Habitasul Florestal S.A. e a Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras S.A.. O investimento incluiu uma fábrica de breu e terebintina a partir de resina de pinus elliotti.

Por ocasião do encerramento do balanço de 31.12.1984 o Sistema Financeiro Habitasul já contava com quase 1,5 milhão de depositantes, cerca de 75.000 mutuários de financiamentos e uma rede de 94 agências distribuídas nos três estados da Região Sul do Brasil e nas principais capitais do centro do país. Empregando aproximadamente 2.200 pessoas, registrava ativos de financiamentos da ordem de Cr\$ 2 trilhões e patrimônio líquido de quase Cr\$ 100 bilhões, em moeda da época. Era um dos maiores agentes do Sistema Financeiro da Habitação do país, e dedicava-se com grande empenho ao financiamento da casa própria no âmbito dos programas sociais do governo, com recursos próprios e repasse de refinanciamentos do Banco Nacional da Habitação (BNH).

Em 11 de fevereiro de 1985, comprometidas em sua liquidez, atingidas pela crise que se abateu sobre o sistema financeiro nacional por ocasião do término do ciclo dos governos militares que dirigira a nação desde 1964 e da assunção do primeiro governo civil desde então, as empresas financeiras integrantes do Grupo Habitasul solicitaram espontaneamente a intervenção do Banco Central do Brasil, para enfrentar a corrida de saques de depósitos de seus clientes, detonada pela quebra de grandes conglomerados financeiros de expressão nacional. Foi particularmente impactante sobre as instituições financeiras Habitasul a derrocada do Banco Sul Brasileiro - ocorrida na semana anterior. O Banco Sul Brasileiro era a maior instituição financeira da região e tinha atuação concentrada na mesma área geográfica em que operavam as instituições financeiras Habitasul, que com ele mantinham relacionamento financeiro expressivo. A crise, generalizada, acabou por vitimar inclusive o próprio BNH, que resultou extinto e foi posteriormente sucedido pela Caixa Econômica Federal (CEF) na gestão dos fundos de sua responsabilidade. Praticamente todo o sistema financeiro nacional – e em especial o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), liderado pelo BNH - viu seriamente comprometida a confiança do público nas instituições financeiras privadas. O episódio foi tão traumático e suas conseqüências tão devastadoras que tornou-se necessário socorro oficial a muitas instituições, via Banco Central do Brasil (BC), para que não ocorresse um colapso generalizado. Esse contexto deu origem, no sul do país, a região mais atingida pela crise, à criação do Banco Meridional do Brasil, sobre o espólio do Banco Sul Brasileiro e em substituição a ele, com recursos do erário público.

Ainda em 1985, mediante prestação de garantias adequadas e mobilização de recursos próprios de outras áreas de atividade da Companhia, o regime especial a que estavam submetidas as instituições financeiras por ela controladas foi levantado, e foram vendidos, ao Banco Meridional do Brasil, o Banco Habitasul, a Habitasul Leasing, a Habitasul Distribuidora de Títulos e Valores e a Habitasul Corretora de Valores, restando sob o controle da CHP, do braço financeiro original, apenas a Habitasul Crédito Imobiliário S.A.(HCI), além das demais empresas não financeiras. A HCI, que tivera sua liquidação solicitada pelo BNH ao BC para possibilitar a transferência de suas cadernetas de poupança a outras instituições – forma então adotada de materialização da garantia assegurada pelo governo àquele tipo de instrumento financeiro -, teve o regime especial levantado dois anos depois, uma vez confirmada a existência de patrimônio positivo e de garantias suficientes para a continuidade dos negócios. No entanto, aquela instituição, transformada em mera repassadora de recursos do SFH, desde então não mais voltou a captar recursos do público em cadernetas de poupança, dedicando-se apenas à administração de sua carteira de mutuários e créditos hipotecários.

A partir daí a Companhia passou a dedicar-se a seus negócios remanescentes e a novos negócios, tanto no setor imobiliário como nos de hotelaria e turismo, industrial madeireiro e de serviços, onde concentrou seus investimentos, procurando desenvolvê-los da melhor forma possível e recuperar-se do trauma sofrido com a perda de seu braço financeiro.

Em 14.12.1994 adquiriu de IMARIBO Indústria de Móveis S.A., através da subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o imóvel e as instalações da fábrica de móveis CIMO, em Rio Negrinho-SC, incorporando-os, por aumento de capital, à subsidiária Habitasul Indústria e

## 6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

Comércio de Madeiras Ltda., cuja razão social foi alterada para Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S.A. Posteriormente esta controlada incorporaria a Habitasul Florestal S.A., adotando então a razão social da incorporada, que resultou extinta.

No final de 1996 a Companhia adquiriu uma participação relevante no capital social da Irani Participações S/A, controladora da Celulose Irani. Posteriormente, em 12/04/01 e em 09/09/2009, participou, diretamente e através de suas subsidiárias, de aumentos de capital promovidos naquela coligada, alcançando, presentemente, sua participação naquela sociedade, o percentual de 37,22%.

Por deliberação de AGE de 27.03.1998, mediante procedimento devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil, com o objetivo de propiciar melhores condições de administração focada e eficaz em dois de seus segmentos de atuação, a Companhia promoveu cisão parcial do patrimônio de sua controlada Habitasul Crédito Imobiliário S.A, vertendo para a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., empresa especialmente constituída para essa finalidade e igualmente sua subsidiária integral, os ativos e atividades concernentes às atividades próprias do setor imobiliário – desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporações e construção -, e mantendo no patrimônio da cindida exclusivamente os bens, direitos, obrigações e operações ligadas ao SFH, em especial as de geração e gestão de créditos imobiliários.

Em 30.07.1999, dando continuidade a um processo de reorganização societária, promoveu a cisão parcial de sua subsidiária Habitasul Florestal S.A., com versão de parcela do patrimônio para a Celulose Irani S.A., de cuja holding já detinha participação importante, transferindo àquela as operações, ativos e passivos relacionadas com a industrialização de madeiras, mais concernentes às atividades industriais daquela, e mantendo na cindida exclusivamente os investimentos florestais e o patrimônio imobiliário correspondente. Recebeu, em contrapartida, 1.434.612 ações da Celulose Irani S.A., passando a deter também participação direta naquela sociedade.

Ainda em 2001 a Companhia transferiu para a controladora, Cia. Comercial de Imóveis, sua participação na Koch Metalúrgica S.A., subsidiária cujo ramo de atividades em nada se relacionava com os investimentos em suas outras participadas. Esta subsidiária vinha acumulando sucessivos e constantes prejuízos e as projeções indicavam que, efetuados os ajustes e provisões recomendáveis, apresentaria patrimônio líquido negativo ao final do exercício.

Na mesma linha de realocação de suas controladas e coligadas nas áreas mais condizentes com a natureza das atividades de cada uma e mais propícias a uma melhor e mais rentável administração, em 2003 a Habitasul Comércio Exterior S.A. teve seu controle acionário transferido para a Celulose Irani S.A., única coligada da CHP a operar também com exportação.

Em 18.05.2009 foi constituída a JI Administradora Hoteleira Ltda., que passou a concentrar a administração e operação de todos os investimentos hoteleiros do Grupo Habitasul.

Em 02.08.2010, a controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A. teve aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a alteração de seu objeto social, mantendo as atividades concernentes a administração de créditos e ampliando as atividades comerciais e de serviços relacionadas a imóveis em geral (construção, incorporação, administração e compra e venda), adicionando ainda a participação em outras empresas. Na mesma AGE foi deliberado alterar a denominação social para “Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.” e, face às alterações deliberadas, adequar a redação do Estatuto Social, à nova realidade da sociedade. A ata da AGE encontra-se em processo de aprovação pelo Banco Central do Brasil.

## 6. Histórico do emissor / 6.5 - Pedido de falência ou de recuperação

A sociedade foi constituída em 28.09.1981, pela Companhia Comercial de Imóveis (CCI) e seus controladores, Péricles de Freitas Druck e Eurito de Freitas Druck, em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, sob a denominação de HABITASUL – Administração e Participações Ltda., com o capital inicial foi de Cr\$ 1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros, moeda da época).

Em 04.01.1982 a Companhia emitiu 1.898.046.459 ações preferenciais nominativas (PN), totalmente subscritas e integralizadas em decorrência do processo de unificação das Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) APESUL e HABITAÇÃO com a HABITASUL Crédito Imobiliário S.A.

Em 19.04.1982 a CHP teve aprovado seu registro como Companhia Aberta, conforme ofício CVM/GEA/RIC Nº 016/82, passando suas ações a serem negociadas nas bolsas de valores.

Em 08.06.1982 o Conselho de Administração deliberou aumentar o capital social da Companhia para CR\$ 5.564.022,16 (valor já convertido à nova moeda), mediante a emissão de 432.324.955 novas ações, todas preferenciais nominativas (PN). A emissão foi totalmente subscrita e integralizada e o aumento de capital homologado pela Assembléia Geral em 26.01.1983.

Em 29.10.1982, por decisão da AGE, a Companhia emitiu 20.000 debêntures, 14.000 simples e 6.000 conversíveis em ações, cujos registros foram aprovados pela CVM sob nºs SEP/GER/DEB 82/192 e SEP/GER/DCA 83/006, respectivamente, totalmente colocadas até 24.02.1983. Em 03.03.1983 a empresa emitiu mais 20.000 debêntures conversíveis em ações, cujo registro foi aprovado pela CVM sob nº SEP/GER/DCA 83/016. A colocação da totalidade das debêntures foi concluída em 26.09.1983.

Em março de 1983, em leilão especial do Fiset Turismo, foram adquiridas as ações PNA do Hotel Laje de Pedra S/A (HLP) de titularidade daquele fundo, elevando a participação da Companhia no capital social da HLP para 74,14%.

Ainda em 1983 a Companhia adquiriu a totalidade das ações do Banco Real de São Paulo S/A, com sede em Curitiba, PR, incorporando-o ao Banco Habitasul.

Em 16 de abril de 1984 a CHP lançou 30.000 debêntures conversíveis em ações, cujo registro foi aprovado pela CVM sob o nº SEP/GER/DCA 84/037, todas colocadas no mesmo ano.

Em 1986, por deliberação da AGE, para adaptação à nova moeda, foi efetuado o grupamento das ações da CHP à razão de 01 (uma) ação nova para cada 1.000 (mil) ações existentes e, ainda, procedida a conversão do sistema de ações escriturais para o sistema convencional.

Em 19.11.1987, o capital social da CHP foi aumentado, com a emissão de 3.200.984 ações preferenciais nominativas, mediante a conversão de 2.081 debêntures conversíveis em ações, sendo liquidado o saldo remanescente das debêntures ainda em circulação através de operação financeira realizada com o Banco Meridional do Brasil. A Companhia desde então não mais emitiu debêntures e não possui hoje qualquer exposição pública sob este tipo de obrigação.

Em 01.06.1988 as negociações com as ações da CHP, que estavam suspensas desde 1985, foram restabelecidas nas Bolsas de Valores de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

Em 30.04.1990, em 30.04.1991 e em 29.04.1992 foram aprovados pela Assembléia Geral aumentos de capital, mediante incorporação de reservas de correção monetária e de reavaliação, tendo o capital social atingido, naquela última, data, Cr\$ 91.629.159,82, em valores da moeda então vigente.

Em 14.12.1994 adquiriu de IMARIBO Indústria de Móveis S.A., através da subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o imóvel e as instalações da fábrica de móveis CIMO, em Rio Negrinho-SC, incorporando-os, por aumento de capital, à subsidiária Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras Ltda., cuja razão social foi alterada para Habitasul Indústria e Comércio

## 6. Histórico do emissor / 6.5 - Pedido de falência ou de recuperação

de Madeiras, Móveis e Resinas S.A. Posteriormente esta controlada incorporaria a Habitasul Florestal S.A., adotando então a razão social da incorporada, que resultou extinta.

No final de 1996 a Companhia adquiriu uma participação relevante no capital social da Irani Participações S/A, controladora da Celulose Irani. Posteriormente, em 12/04/01 e em 09/09/2009, participou, diretamente e através de suas subsidiárias, de aumentos de capital promovidos naquela coligada, alcançando, presentemente, sua participação naquela sociedade, o percentual de 37,22%.

Em 11.12.1997 a Companhia subscreveu e integralizou 436.517 ações no aumento de capital de Hotel Laje de Pedra S.A., tanto as correspondentes a seu direito de subscrição como também as sobras, aumentando assim sua participação naquela subsidiária para 83,54%. Em 10.12.2009, realizou, através de outra subsidiária, novo aumento de capital naquela sociedade, subscrevendo e integralizando mais 731.129 ações, passando sua participação, direta e indireta, na subsidiária Hotel Laje de Pedra S.A. para 99,15%.

Por deliberação de AGE de 27.03.1998, mediante procedimento devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil, com o objetivo de propiciar melhores condições de administração focada e eficaz em dois de seus segmentos de atuação, a Companhia promoveu cisão parcial do patrimônio de sua controlada Habitasul Crédito Imobiliário S.A, vertendo para a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., empresa especialmente constituída para essa finalidade e igualmente sua subsidiária integral, os ativos e atividades concernentes às atividades próprias do setor imobiliário – desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporações e construção -, e mantendo no patrimônio da cindida exclusivamente os bens, direitos, obrigações e operações ligadas ao SFH, em especial as de geração e gestão de créditos imobiliários.

Em 30.07.1999, dando continuidade a um processo de reorganização societária, promoveu a cisão parcial de sua subsidiária Habitasul Florestal S.A., com versão de parcela do patrimônio para a Celulose Irani S.A., de cuja holding já detinha participação importante, transferindo àquela as operações, ativos e passivos relacionadas com a industrialização de madeiras, mais concernentes às atividades industriais daquela, e mantendo na cindida exclusivamente os investimentos florestais e o patrimônio imobiliário correspondente. Recebeu, em contrapartida, 1.434.612 ações da Celulose Irani S.A., passando a deter também participação direta naquela sociedade.

Em 2001 adquiriu mais 14.111.080 ações da Celulose Irani S.A., aumentando sua participação direta naquela coligada para 11,95%

Ainda em 2001 a Companhia transferiu para a controladora, Cia. Comercial de Imóveis, sua participação na Koch Metalúrgica S.A.

Em 2003 a Habitasul Comércio Exterior S.A. teve seu controle acionário transferido para a Celulose Irani S.A., única coligada da CHP a operar também com exportação.

Em 26.04.2005 foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o grupamento das ações representativas do Capital Social da CHP à razão de uma nova ação para cada 100 ações existentes, passando o número e distribuição das ações da Companhia por tipo e classe a ser o seguinte: 3.152.764 ações ordinárias nominativas (ON); 5.950.327 ações preferenciais nominativas classe "A" (PNA); 30.596 ações preferenciais nominativas Classe "B" (PNB); número total de ações subscritas e integralizadas: 9.133.687.

Em 26.12.2006, a CHP, sua controladora Companhia Comercial de Imóveis, e suas controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Laje de Pedra Mountain Village Ltda. celebraram com a coligada Celulose Irani S.A. contrato de compra e venda de 11.122.356 ações ordinárias nominativas de emissão da controlada Habitasul Florestal S.A., correspondentes a 95,36% do capital total daquela subsidiária. Essa operação, revestida de todas as formalidades legais aplicáveis e atendendo às normas da Comissão de Valores Mobiliários, foi divulgada ao mercado através de publicação de Fato Relevante, com exposição de motivos, por parte de ambas as companhias,

## 6. Histórico do emissor / 6.5 - Pedido de falência ou de recuperação

compradora e vendedora. Em decorrência dessa operação, a CHP e suas subsidiárias subscreveram e integralizaram, em 22.03.2007, com os créditos dela originados, 1.566.616 ações ordinárias (ON) e 134.434 ações preferenciais (PN) da Celulose Irani S.A., representativas de 20,99% do capital social, com o que a participação da Companhia e suas subsidiárias naquela investida passou a ser de 30,08%, os quais, somados à participação na coligada Irani Participações S.A., representam a participação total no patrimônio da Celulose Irani, direta e indireta, da ordem de 49,5%. Desta forma, a Companhia completou seu processo de reorganização societária e gestão, transferindo à sua coligada Celulose Irani, e nela concentrando, todos os negócios e operações de base florestal e correlatos, recebendo em troca relevante participação societária naquela empresa e privilegiando, assim, as sinergias e a governança corporativa focada.

Em 18.05.2009 foi constituída a JI Administradora Hoteleira Ltda., que passou a concentrar a administração e operação de todos os investimentos hoteleiros do Grupo Habitasul.

Em 02.08.2010, a controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A. teve aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a alteração de seu objeto social, mantendo as atividades concernentes a administração de créditos e ampliando as atividades comerciais e de serviços relacionadas a imóveis em geral (construção, incorporação, administração e compra e venda), adicionando ainda a participação em outras empresas. Na mesma AGE foi deliberado alterar a denominação social para "Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A." e, face às alterações deliberadas, adequar a redação do Estatuto Social, à nova realidade da sociedade. A ata da AGE encontra-se em processo de aprovação pelo Banco Central do Brasil.

Em 26 de dezembro de 2013, foram aprovadas as incorporações da CRB Investimentos Imobiliários Ltda. e da Arte Dell'Acqua Ltda. pela controlada indireta Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo como base o patrimônio líquido contábil de 31 de outubro de 2013, nos termos e condições estabelecidos nos protocolos e justificação, datados de 26 de dezembro de 2013.

## **6. Histórico do emissor / 6.6 - Outras inf. relev. - Histórico**

Não há informações de pedido de falência ou de recuperação.

## 7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

A Companhia tem por atividade preponderante a participação no capital de outras empresas. Detém o controle acionário integral de subsidiárias com atuação nas áreas de empreendimentos imobiliários, gestão de créditos imobiliários, hotelaria e turismo, e prestação de serviços, além de participação em empresas dedicadas a atividades industriais nas áreas de celulose, papel e embalagens, madeiras e móveis, empreendimentos florestais, e outras correlatas, lideradas pela Celulose Irani S.A, também Cia. aberta. A principal atividade e foco de atuação das Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas, gerando receita através de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações.

Demonstramos no quadro abaixo a participação da Companhia nas Sociedades Controladas em 31/12/2013 com suas respectivas atividades:

<b>Empresa Controlada</b>	<b>Área de Atuação Geográfica Predominante / Localização</b>	<b>Participação Direta (%)</b>	<b>Participação Indireta (%)</b>
<b>Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A.</b>	Região Metropolitana de Porto Alegre, Litoral e Serra Gaúcha.	99,99	-
Possui um significativo land bank na região metropolitana de Porto Alegre e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora, incorporadora ou ainda na comercialização da área em estado de gleba ou quadras. Atualmente tem seu foco em produtos voltados para média e baixa renda. Também possui imóveis na Serra e litoral Gaúcho. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais e unidades hoteleiras além de possuir participação societária relevante em outras empresas do Grupo Habitasul.			
<b>Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	13,58	86,42
Possui um significativo land bank em Florianópolis/SC e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora ou incorporadora. Tem seu foco produtos voltados para alta renda. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais, unidades hoteleiras e serviços de água e esgoto.			
<b>Habitasul Crédito Imobiliário S.A. - em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.</b>	Estado do Rio Grande do Sul	99,98	-
Atua na administração de carteiras de financiamento imobiliários originários no antigo SFH e também na gestão de imóveis retomados nestes financiamentos. Não efetuado captação de recursos.			
<b>Laje de Pedra Mountain Village Ltda.</b>	Canela – Rio Grande do Sul	16,67	83,33
Sociedade de propósito específico destinada a incorporação e exploração do empreendimento imobiliário Laje de Pedra Mountain Village. Atualmente tem em seu ativo unidades destinadas ao pool de locação do empreendimento.			
<b>Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.</b>	Estado do Rio Grande do Sul	0,01	99,99
Atua na administração de imóveis próprios e possui participação em coligadas.			
<b>Habitasul Comércio e Representações S.A.</b>	Estado do Rio Grande do Sul	90,7	-
Atua na administração de imóveis próprios. Atualmente a operação está paralisada.			

**7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas**

<b>Hotel Laje de Pedra S.A.</b>	Canela – Rio Grande do Sul	-	99,3
Tradicional Hotel da Serra Gaúcha com 166 apartamentos ativos (no total de 250) com toda a infraestrutura de lazer e eventos. Explora também no seu complexo a operação de alimentos e bebidas e também na locação de espaços comerciais.			
<b>JI Negócios Imobiliários Ltda.</b>	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	4,9	95,1
Atua na comercialização de lotes em Jurerê Internacional.			
<b>JI Administração Hoteleira Ltda.</b>	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina e Canela – Rio Grande do Sul	99,99	0,01
Atua como operadora hoteleira nos hotéis Hotel Laje de Pedra e Laje de Pedra Mountain Village em Canela/RS e Jurerê Beach Village e Il Campanário Villagio Resort em Jurerê Internacional. A gestão hoteleira compreende as atividades comerciais dos hotéis (pool de locações) e também a administração condominial.			
<b>Jurerê Praia Hotel Ltda.</b>	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	99,99	0,01
Atualmente a atividade hoteleira não está em operação. A empresa atua em gastronomia em Jurerê Internacional.			
<b>Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.</b>	Estado do Rio Grande do Sul	98,44	1,56
Atua na prestação de serviços administrativos e profissionais da advocacia.			
<b>JI Administração Imobiliária Ltda.</b>	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	0,01	99,99
Atua na administração e operacionalização dos ativos destinados à locação das empresas do Grupo Habitasul em Jurerê Internacional.			

Em 26 de dezembro de 2013, foram aprovadas as incorporações da CRB Investimentos Imobiliários Ltda. e da Arte Dell'Acqua Ltda. pela controlada indireta Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo como base o patrimônio líquido contábil de 31 de outubro de 2013, nos termos e condições estabelecidos nos protocolos e justificção, datados de 26 de dezembro de 2013.

## 7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais

### a. Produtos e Serviços Comercializados

- Venda de imóveis;

- Serviços e Aluguéis: locação de imóveis, administração de imóveis, administração de hotéis e hotelaria e alimentos e bebidas.

- Gestão e Geração de Créditos: Contratação e Gestão de Créditos Imobiliários e Créditos SFH.

A Companhia através de suas Controladas estruturou as suas atividades nos seguintes segmentos operacionais:

#### - Desenvolvidos Imobiliários

Segmento que agrupa as atividades de compra e venda de imóveis, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas, projetos relacionados ao mercado imobiliário e em Jurere Internacional – Florianópolis/SC - a captação, tratamento e distribuição de água e coleta e tratamento de esgotos.

Contemplou, nos últimos exercícios sociais, as atividades das Controladas Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Laje de Pedra Mountain Village Ltda, Empresa Riograndense de Desenvolvimento urbano Ltda, JI Negócios Imobiliários Ltda e Arte Dell'acqua Ltda.

#### - Hotelaria e Turismo

Segmento que agrupa as atividade de hotelaria para fins turísticos, e a prestação de serviços de administração de condomínios hoteleiros, resorts e hotéis bem como a operação de alimentos e bebidas (A&B) em hotéis próprios e administrados.

Contemplou nos últimos exercícios sociais as atividades das Controladas Hotel Laje de Pedra S/A, JI Administração Hoteleira Ltda e Jurerê Praia Hotel Ltda.

#### - Gestão de Créditos e Outros Serviços

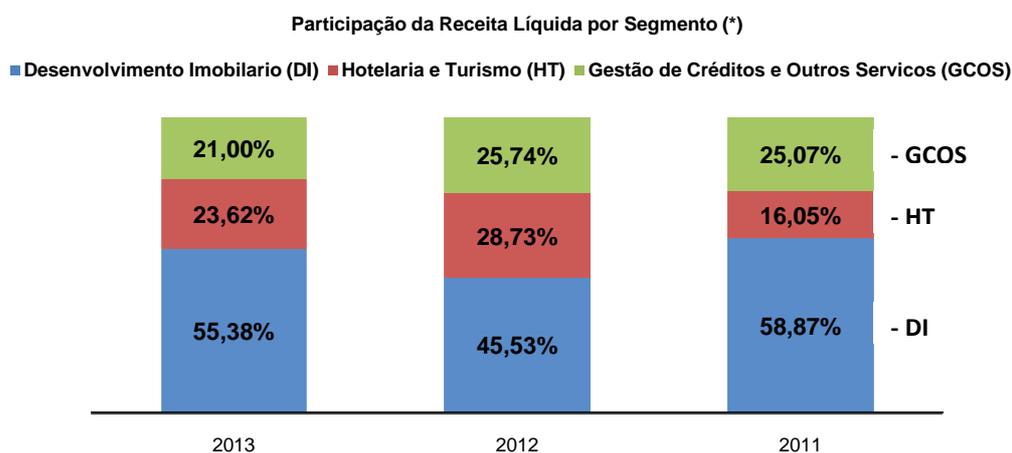
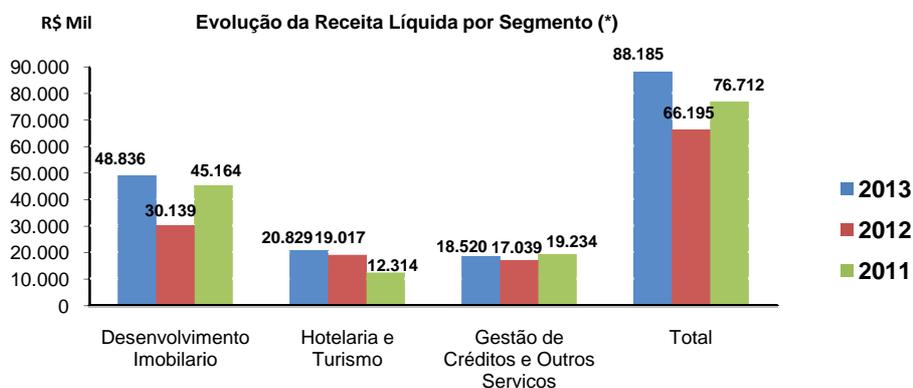
Segmento que atua na Gestão de Créditos do Sistema Financeiro da Habitação, serviços de cobrança e execuções judiciais e extra judiciais e serviços jurídicos, bem como administração de locação de imóveis.

Contemplou nos últimos exercícios sociais as atividades das Controladas Habitasul Crédito Imobiliário S.A. (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.), Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda. e JI Administração Imobiliária Ltda.

### b. Receitas provenientes dos segmentos e sua participação na receita da Companhia

Abaixo os gráficos da evolução da receita por segmento operacional da Companhia no últimos três exercícios bem como a participação de cada segmento na receita líquida da companhia. Não estão incluídas as receitas de equivalência patrimonial que a Companhia e seus Controladas possuem nas sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A

## 7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais



(\*) Não incluem os resultados obtidos através da participação societária que a Companhia e suas Controladas possuem nas coligadas Irani Participações S/A e Celulore Irani S/A.

c. . lucro ou prejuízo resultante dos segmentos e sua participação no lucro líquido da Companhia

	2013		2012		2011	
	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado
Resultado Operacional da Holding	(678)	-5,19%	(1.752)	-340,03%	(443)	-4,55%
Resultado da participação em Coligadas	11.847	90,59%	7.018	1362,31%	1.829	18,78%
Resultado da participação no Segmento Desenvolvimentos Imobiliários	4.622	35,34%	1.813	351,85%	8.025	82,41%
Resultado da participação no Segmento Hotelaria e Turismo	(3.065)	-23,44%	(3.239)	-628,74%	(893)	-9,17%
Resultado da participação no Segmento Gestão de Créditos e Serviços	351	2,69%	(3.325)	-645,38%	1.219	12,52%
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>13.077</b>	<b>100,00%</b>	<b>515</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.737</b>	<b>100,00%</b>

## 7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

a. Características do processo de produção

### **a.1. Desenvolvimentos Imobiliários**

A Companhia e suas Controladas possuem um grande estoque de terrenos em seu Ativo. A característica comum na maioria destas áreas é de serem de grande extensão, exigindo o planejamento de longo prazo, identificando os potenciais produtos e negócios que podem ser colocados no mercado (Masters Plans). De acordo com este planejamento, são identificadas as oportunidades de empreendimentos, que são realizados, de acordo com as etapas, resumidamente listadas abaixo:

#### **Estudos Iniciais**

- Estudos e projetos voltados às aprovações ambientais e municipais;
- Pesquisa de Mercado;
- Elaboração da análise de viabilidade financeira do empreendimento;
- Análise financeira completa para definir a estrutura de capital adequada;

#### **Pré-lançamento:**

- Desenvolvimento dos projetos;
- Obtenção de aprovações Legais e ambientais;
- Definição das estratégias de lançamento e de comercialização;
- Formalização de Financiamento e parcerias com Bancos;
- Elaboração de Cotações e Orçamento de Obra.
- Formalização de parceria/contratação com Construtora, Urbanizadora e Fiscalizadora de Obras.

#### **Lançamento e obras:**

- Lançamento do Empreendimento;
- Comercialização (recebimento e análise de propostas e formalização de contratos de compra e venda);
- Acompanhamento e fiscalização de obras;
- Acompanhamento e análise de viabilidade do empreendimento;
- Controle de qualidade;
- Entrega de Obra;
- Gestão da Carteira de Recebíveis do Cliente.

Estas etapas podem variar de acordo com o produto ou com o tipo de parceira firmada para cada empreendimento.

### **a.2. Hotelaria e Turismo**

A Companhia atua neste segmento através das Controladas JI Administração Hoteleira Ltda, Hotel Laje de Pedra S/A e Jurere Praia Hotel Ltda.

A administração hoteleira ocorre por contrato de gerenciamento de pool de locação e gerenciamento condominial com os condo-hotéis. A prestação deste serviço engloba a coordenação e gerenciamento de todas as rotinas administrativas, financeiras, fiscais, de manutenção predial entre outras dos hotéis Il Campanário Villagio Resort, Jurere Beach Village, Laje de Pedra Mountain Village e Hotel Laje de Pedra.

Nas unidades gastronômicas que operam neste segmento o processo de produção se resume na preparação e elaboração de refeições a partir de insumos alimentícios por meio de mão de obra especializada e equipamentos industriais destinados a este fim.

### **a.3. Gestão e Geração de Créditos**

Não há processo de produção específico. A atividade desenvolve-se através da gestão dos recursos materiais e humanos do segmento.

## 7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

### b. Características no Processo de Distribuição

No segmento de desenvolvimentos imobiliários o processo de comercialização e vendas resume-se, basicamente, i) ao processo de lançamento do produto, onde são definidas as tabelas de vendas de acordo com o estudo de viabilidade do empreendimento e estratégias de marketing (show room, convenções de vendas, canais de comunicação com os clientes, campanhas de vendas, entre outros) e ii) ao processo de gestão da rotina de vendas, onde é feito o recebimento e análise das propostas bem como o acompanhamento das negociações até a formalização dos contratos. Além da estrutura de gestão de vendas, a equipe é composta por corretores parceiros com atuação específica em cada empreendimento lançado.

No segmento de Hotelaria e Turismo a comercialização é gerida através da administradora JI Administração Hoteleira Ltda (JIAH), que conta com profissionais que conhecem e pesquisam permanentemente o mercado nacional e internacional, identificando e focando as principais praças emissoras para realizar suas ações comerciais e de Marketing. No Brasil, contamos com quatro gerentes de vendas regionais distribuídos nas principais regiões emissoras (SP, PR, RS e SC), visitando agências, operadoras e organizadoras de eventos, fortalecendo as parcerias existentes, bem como prospectando novas parcerias e participando dos principais eventos do trade turístico. Atualmente, com a propagação do uso da internet como fonte de pesquisa e comercialização, os hotéis administrados pela JIAH estão presentes em mais de 30 portais de reservas e de buscas nacionais e internacionais e também nas principais redes sociais que possibilitam um contato mais próximo com clientes e parceiros.

As estratégias de preços para cada hotel são desenhadas dentro dos princípios do Revenue Management, que consideram os históricos de ocupação de cada período e as previsões futuras trabalhando com valores flexíveis de tarifas, de acordo com cada região, com o comportamento do mercado e com o segmento a ser trabalhado (agência, operadora ou particular). Na operação gastronômica os produtos são destinados aos mais variados clientes que passam por Jurere Internacional, podendo ser os clientes dos hotéis, passantes ou ainda em eventos fechados.

No segmento de Gestão e Geração de Créditos não há processo de comercialização.

### c. Características dos mercados de atuação, em especial: i) participação em cada um dos mercados e ii) condições de competição nos mercados

No segmento imobiliário, a Companhia e suas Controladas tem foco de atuação na região metropolitana de Porto Alegre, em Canela na Serra Gaúcha e em Florianópolis/SC através do empreendimento Jurere Internacional.

A Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurere Internacional, possui reconhecida imagem de sucesso e de valorização imobiliária voltado a clientes com o perfil de alta renda.

Nos empreendimentos imobiliários destinados a clientes de baixa e media renda, a Companhia através de sua controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, atua no mercado com comercialização de lotes urbanizados e através de parcerias nos programas de incentivo lançados pelo governo.

Pelo fato da Companhia e seus Controladas possuir em seus ativos, grandes áreas que demandam longo prazo de desenvolvimento não há no curto prazo a conveniência de expandir sua área geográfica de atuação através de aquisição de novas áreas.

O mercado é formado por grandes empresas, com atuação nacional e por pequenas e medias empresas com atuação regional e local. A forma de atuação da Companhia e Controladas através do estabelecimento de parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários,

## 7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

minimiza os efeitos da concorrência direta. Também devido a características próprias da Companhia e Controladas - propriedade de grandes áreas de terras para desenvolvimento a longo prazo – com estratégias distintas da concorrência que busca lançamentos mais pontuais e com realizações de curto prazo, o indicador de participação no mercado não é considerado relevante e não é acompanhado.

No segmento de hotelaria e turismo a JI Administração Hoteleira Ltda administra quatro empreendimentos em dois estados do sul do Brasil: Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

A Serra Gaúcha, onde localizam-se o Hotel Laje de Pedra e Laje de Pedra Mountain Village, conta com uma alta demanda para os fins de semana e para os períodos de inverno e natal. Nos demais períodos as ocupações tem origem no mercado de eventos corporativos. Nesta região os principais concorrentes destes empreendimentos são os hotéis Serrano e Continental.

Já Florianópolis, cidade onde estão o Jurerê Beach Village e IL Campanario Villaggio Resort, apresenta uma alta temporada que inicia no dia 20 de dezembro e termina após o Carnaval, período que, em geral, tem duração de 3 meses. No restante do ano, todos os esforços concentram-se nos eventos corporativos para manter uma ocupação rentável. Este mercado apresenta características mais complexas. No segmento de lazer podem-se citar como concorrentes diretos o Costão do Santinho Resort, também em Florianópolis, Plaza Itapema (na cidade de Itapema) e Recanto das Águas (em Balneário Camboriú). No segmento de eventos, além dos empreendimentos citados, também os hotéis Sofitel (Rede Accor) e Majestic. Em períodos de baixa temporada, outros empreendimentos de menor porte tornam-se concorrentes na captação de grupos e eventos corporativos. Além das situações específicas de cada região citada acima, quando trata-se dos empreendimentos de luxo, IL Campanario Villaggio Resort e Laje de Pedra Mountain Village, também existe a concorrência indireta de destinos internacionais. A variação do câmbio influencia nesta demanda, sendo que em períodos de acentuada baixa na cotação do dólar aumenta a procura dos turistas brasileiros por viagens internacionais e em razão inversa diminui o fluxo de turistas internacionais nos mercados brasileiros.

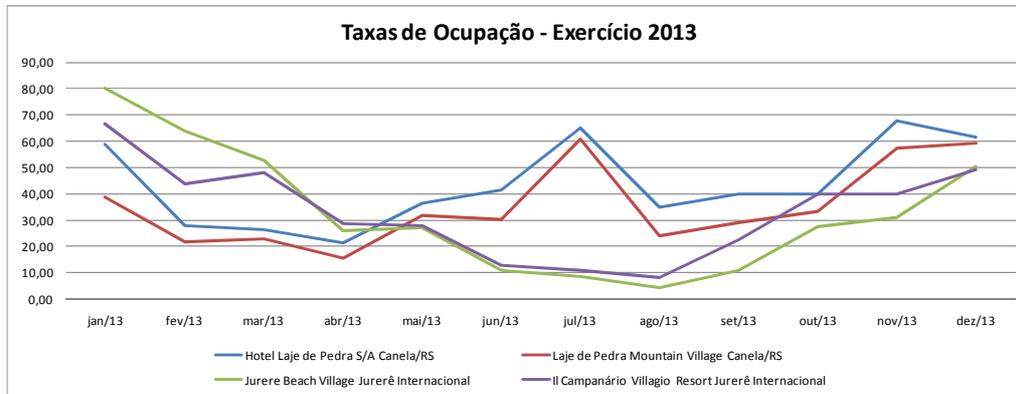
### d. Eventos de Sazonalidade

No segmento de Desenvolvimentos Imobiliários não há eventos sazonais relevantes.

No segmento Hotelaria e Turismo, há efeitos sazonais decorrentes das temporadas de verão, inverno, natal e feriados prolongados, por conta da localização das unidades hoteleiras. Na serra gaúcha onde a Companhia através de suas Controladas, operam os hotéis Laje de Pedra Mountain Village (administrado) e Hotel Laje de Pedra S/A as taxas de ocupação atingem maiores índices no inverno (especialmente nos meses de Junho e Julho) e também no período de Natal e Ano Novo. Nos hotéis Jurerê Beach Village e Il Campanário Villaggio Resort (hotéis administrados), os períodos de maior ocupação ocorrem na alta temporada de verão (inicia em Dezembro com termino em Março).

Abaixo quadro com as taxa de ocupação (%) dos empreendimentos hoteleiros no último exercício:

## 7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados



No caso dos hotéis administrados, os efeitos da sazonalidade impactam as taxas de administração vinculadas a ocupação e a rentabilidade cobradas pela Controlada JI Administração Hoteleira Ltda.

Os mesmos efeitos sazonais que ocorrem nas unidades hoteleiras impactam diretamente na operação gastronômica.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços não há eventos sazonais relevantes.

- e. Principais insumos e matérias primas, informando: i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável e ii) eventual dependência de poucos fornecedores e III) eventual volatilidade em seus preços.

No segmento de Desenvolvidos e Empreendimentos Imobiliários os principais insumos são mão-de-obra e materiais de construção, além de máquinas e equipamentos a eles destinados. As controladas que atuam no segmento mantém relações comerciais baseadas em práticas de mercado que envolve cotação e garantias de fornecimento e qualidade. Os fornecedores estão sujeitos a legislação genérica, aplicável a cada caso, não havendo, em função do segmento de atuação das Controladas, aplicação de regulamentação específica. Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No segmento de Hotelaria e Turismo os principais insumos são mão-de-obra, produtos destinados ao setor de alimentos e bebidas, materiais de higiene e limpeza e materiais de reposição nos apartamentos. O fornecedores deste segmento não estão sujeitos a regulamentação governamental e/ou legislação específica, Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços o principal insumo é a mão-de-obra. Não há produtos ou matérias primas específicas.

## **7. Atividades do emissor / 7.4 - Principais clientes**

Não há clientes responsáveis por mais de 10% da Receita Total.

## 7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

### **a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações**

A atividade imobiliária demanda aprovações junto aos órgãos públicos competentes para demarcação e aprovações de áreas, aprovações de projetos, aprovações e licenças para início de obras e também para finalização e operação, em especial:

- Aprovação e licenciamento de loteamentos;
- Aprovação e licenciamento de edificações residenciais, comerciais e de serviço;
- Aprovação e licenciamento de incorporações;
- Registro Imobiliário de Incorporações e loteamentos;
- Licenças Ambientais Previas (LP);
- Licenças Ambientais de instalação (LI);
- Licenças Ambientais de Operação (LO)

A Companhia e suas Controladas vem encaminhando e obtendo regularmente as autorizações e licenciamentos, estabelecendo as mitigações quando necessário.

### **b. Política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental**

Os custos incorridos para cumprimento da regulação ambiental são os correspondentes as taxas de licenciamento, compensações ambientais decorrentes do processo de licenciamento, compensações ambientais decorrentes de ações judiciais e os originados de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) firmados com órgãos públicos.

A política ambiental baseia-se em conceitos de sustentabilidade, tendo por base de sustentação o equilíbrio social, ambiental e econômico dos negócios. Apoiamos ações de educação ambiental nos locais onde atuamos.

### **c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades**

A Companhia e suas Controladas não dependem de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento de suas atividades que não sejam aqueles de propriedade própria.

## **7. Atividades do emissor / 7.6 - Receitas relevantes no exterior**

Não há receitas relevantes provenientes do exterior.

## **7. Atividades do emissor / 7.7 - Efeitos da regulação estrangeira**

Não há efeitos de regulação estrangeira nas atividades.

## 7. Atividades do emissor / 7.8 - Políticas socioambientais

As principais relações de longo prazo mantidas pela Companhia através de suas Controladas, por segmento de atuação, são as seguintes:

- Desenvolvimentos Imobiliários

Face as características dos empreendimentos – desenvolvimentos de grandes áreas, loteamentos, incorporações, etc. – com a implantação de comunidades planejadas, as Controladas que atuam nesse segmento mantém relacionamentos de longo prazo com as respectivas comunidades e municipalidades.

- Hoteleira e Turismo

Neste segmento através da JI Administração Hoteleira Ltda, mantém relações de longo prazo com os Conselhos de Gestão dos hotéis administrados, bem como com proprietários e investidores que disponibilizam suas unidades ao pool de hotelaria. Também as Controladas que atuam no segmento de desenvolvimentos imobiliários mantém unidades para investimento nos hotéis administrados, gerando relações de longo prazo com os demais investidores desses empreendimentos.

- Gestão de Créditos e Serviços

Neste segmento as relações de longo prazo ocorrem com os clientes, em função do longo prazo dos financiamentos imobiliários.

A Companhia não elabora relatório de sustentabilidade ou documento similar. A administração da companhia está avaliando a implementação de um projeto para futura elaboração e divulgação deste relatório.

## 7. Atividades do emissor / 7.9 - Outras inf. relev. - Atividades

A partir dos anos 2000, a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, subsidiária da Cia, à vista das condições favoráveis de mercado, e seguindo a sua estratégia de qualificação crescente do empreendimento, acelerou as operações em Jurere Internacional, através do lançamento de mais uma etapa de urbanização, das incorporações residenciais Arte del Aqua I e II e do condo-hotel IL Campanário Villaggio & Resort. Encaminhados e aprovados todos os projetos e licenciamentos, e face a restrições levantadas pelo Ministério Público Federal, que resultaram em embargos de obras, foi firmado Termo de Ajuste de Conduta (05/09/2005), homologado judicialmente em 02/02/2006, o qual estabeleceu as condições para o prosseguimento das construções e vendas. Divergências levaram as discussões dos embargos de construção e vendas ao Poder Judiciário, cujas decisões asseguraram a continuidade dos empreendimentos. Os atrasos impostos às obras por embargos e as conseqüentes interrupções das vendas, romperam o equilíbrio econômico-financeiro dos lançamentos e o seu programa de alocação de recursos. Sem vendas no ritmo previsto – mas suficientes para comprometer o incorporador na execução dos projetos - e com a natural desistência de parceiros financeiros tradicionais, foi necessário prosseguir todas as obras com recursos próprios e com créditos bancários não específicos, além de sustentar os estoques. Disto resultou um período de foco absoluto na conclusão e entrega das obras em curso, de restrições financeiras importantes, e a postergação dos demais projetos e iniciativas no segmento imobiliário. Houve, pois, uma ruptura do ritmo e do próprio modelo de negócio da subsidiária, até o encerramento, no final de 2009, com atraso de um ano, das obras antes mencionadas, sem contar a demora inicial na liberação dos licenciamentos, renovados sucessivas vezes. Os prejuízos foram extremamente significativos, seja os diretos nas incorporações, seja os decorrentes da suspensão dos demais projetos em elaboração.

Em relação a práticas de incentivo cultural, a Companhia vem desenvolvendo diversos projetos na área de Recursos Humanos e Sustentabilidade, sendo alguns deles premiados conforme descrito abaixo:

### **2011 - Top Ser Humano - Categoria Empresa - ABRH/RS – Rumo à Perfeição – A Leitura Estimulando o Crescimento Pessoal:**

O Grupo Habitasul aposta no desenvolvimento pessoal e profissional dos funcionários. Ao longo dos anos, desde 1978, editou mais de uma centena de publicações sobre temas importantes da história, da cultura, da literatura, da poesia e das artes gaúchas e catarinenses. Aproximadamente 200 mil exemplares foram impressos e distribuídos gratuitamente. Em 2008, o Grupo inaugurou a Biblioteca Elida de Freitas e Castro Druck, em Porto Alegre, com o objetivo de fomentar a cultura, a educação e o crescimento profissional de seus funcionários. O acervo particular de cinco mil livros, organizado durante a vida do casal Elida de Freitas e Castro Druck e Clio Fiori Druck, deu forma à Biblioteca, iniciando o projeto Rumo à Perfeição, e estando, hoje com mais de 20 mil obras. Com a intenção de abranger um número maior de pessoas, foram lançadas outras iniciativas, como a Biblioteca Itinerante, que visita mensalmente três empresas do Grupo Habitasul, Hotel Laje de Pedra em Canela/RS, Unidade Florestal em Balneário Pinhal/RS e na Koch Metalúrgica em Cachoeirinha/RS.

### **2011 - Top Responsabilidade Social - ADVB/RS - Rumo à Perfeição – A Leitura Estimulando o Crescimento Pessoal:**

Desenvolver um projeto de estímulo à leitura a partir da criação de uma biblioteca. A Biblioteca Elida de Freitas e Castro Druck passou a disponibilizar um acervo de cinco mil obras para os mais de três mil colaboradores das unidades do Rio Grande do Sul, Santa Catarina e São Paulo. A iniciativa deu origem ao projeto Rumo à Perfeição que veio promover o incentivo à leitura dentro do Grupo, no primeiro momento, e na sociedade como um todo em uma

## 7. Atividades do emissor / 7.9 - Outras inf. relev. - Atividades

segunda etapa. O projeto inovou através da criação de uma biblioteca Itinerante, a Habitasul fez chegar obras do acervo a todas as unidades do Grupo. Com campanhas internas de sensibilização à leitura e múltiplas ações de comunicação integrada, todos são convidados e informados das novidades, das oportunidades e das vantagens da leitura, incentivando-os a retirarem livros e a visitarem as bibliotecas, assim investindo no crescimento pessoal das pessoas.

**2012 - Top de Marketing - Sustentabilidade - ADVB/RS - Projeto Século XXI: As pessoas como propulsoras da Sustentabilidade Organizacional:**

**2012 - Top Ser Humano - Categoria Empresa - ABRH/RS – Projeto Século XXI: As pessoas como propulsoras da Transformação Organizacional:**

Para enfrentar o desafio, a Habitasul definiu como estratégia prioritária implementar um programa continuado com foco nos seus colaboradores e na gestão pela sustentabilidade. O desenvolvimento das qualidades de seus talentos, aliado à adequação de sua atuação às necessidades e ao novo ambiente de marketing, proporcionaria ganhos de produtividade, rentabilidade e a retenção dos profissionais. Em 2009, entre as ações previstas para revigorar o ambiente da organização, foi iniciada uma reestruturação interna que uniu colaboradores em um grupo de trabalho denominado Comissão Século XXI, cujo objetivo foi o envolvimento e a participação de todos na formatação das mudanças e melhorias. Esse grupo com características multidisciplinares, mesclou profissionais de várias áreas, com diversas formações e diversos postos hierárquicos, e seus membros, foram nomeados “padrinhos” de todo o programa, passando a atuar nas suas diversas áreas. Como um dos objetivos era fortalecer o orgulho de ser Habitasul, a Comissão passou a aproximar os departamentos, possibilitando a troca de experiências e o espaço para participação de todos.

**2013 - Top de Marketing - Cultura ADVB/RS – A Rosa dos Ventos do Grupo Habitasul Cultura como Sustentabilidade Empresarial:**

**2013 - Top Sustentabilidade ADVB/RS - A Rosa dos Ventos do Grupo Habitasul Cultura como Sustentabilidade Empresarial:**

Na esfera do conceito de Sustentabilidade Cultural, a Habitasul criou o Prêmio Literário Elida de Freitas e Castro Druck - um concurso literário interno permanente, que visa estimular a leitura crítica de formação entre os colaboradores e funcionários terceirizados. O projeto conta com um júri formado por personalidades literária, que recomenda obras para leitura e que posteriormente avalia, em prova oral, a capacidade dos participantes de leitura. Os vencedores, por sua vez, são premiados com valores de R\$ 1mil a 10mil reais. Além dessa gratificação, o Grupo Habitasul ainda desenvolveu outras ferramentas de estímulo à integração com o acervo, são elas: Biblioteca Itinerante, a criação de outras Biblioteca modelo em outras unidades, criação de um blog para aproximar a comunicação entre os leitores.

**8. Negócios extraordinários / 8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante****a) Controladores****a.1) Direto**

Companhia Comercial de Imóveis

**a.2) Indireto**

DP - Representações e Participações Ltda.

Pericles de Freitas Druck

**b) Controladas e Coligadas****b.1) Controladas**

Empresa Controlada	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A.	99,99	-
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13,58	86,42
Habitasul Crédito Imobiliário S.A. em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.	99,98	-
Laje de Pedra Mountain Village Ltda.	16,67	83,33
Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.	0,01	99,99
Habitasul Comércio e Representações S.A.	90,70	-
Hotel Laje de Pedra S.A.	-	99,30
Jl Negócios Imobiliários Ltda.	4,90	95,10
Jl Administração Hoteleira Ltda.	99,99	0,01
Jurerê Praia Hotel Ltda.	99,99	0,01
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	98,44	1,56
Jl Administração Imobiliária Ltda	0,01	99,99

**b.2) Coligadas**

Empresa Controlada	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Celulose Irani S.A.	12,64%	36,54%(*)
Irani Participações S.A.	20,64%	12,41%

(\*) Inclui 19,75% de participação indireta da Companhia e suas Controladas através da Irani Participações S.A.

## 8. Negócios extraordinários / 8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante

### c) Participações do emissor em sociedades do Grupo

Vide quadro b.1 e b.2 acima.

### d) Participações de sociedades do grupo no emissor

Companhia Comercial de Imóveis

Participação total de 58,04%.

### e) Sociedades sob Controle Comum

#### Pericles de Freitas Druck

Sociedades Controladas

- DP - Representações e Participações Ltda.
- Fazenda São Clemente Ltda.
- Setting – Comunicação Integrada Ltda.

#### DP - Representações e Participações Ltda.

Sociedades Controladas

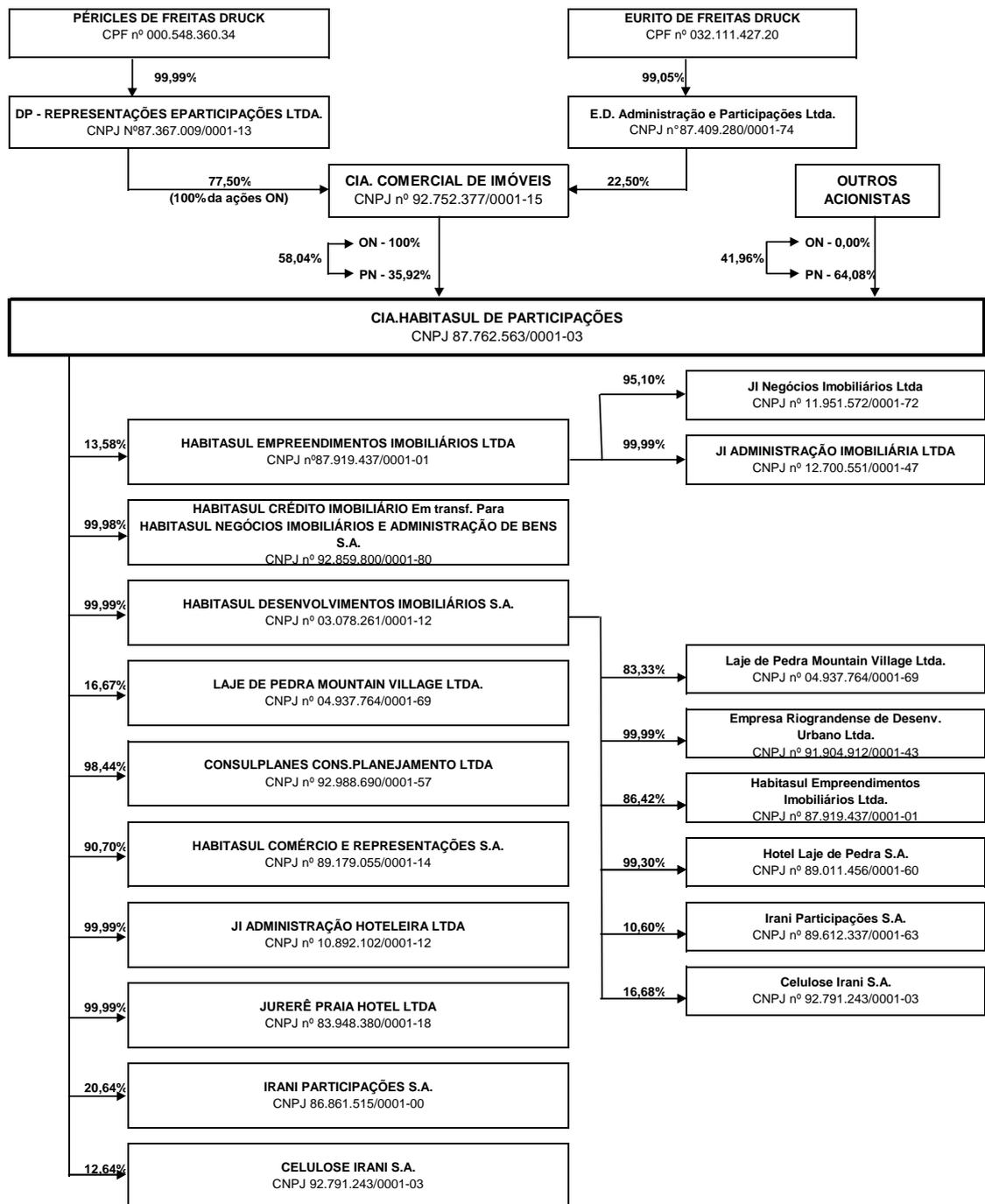
- Companhia Comercial de Imóveis

#### Companhia Comercial de Imóveis

Sociedades controladas alem do Emissor

- Irani Participações S/A;
- Celulose Irani S/A
- Koch Metalurgica S/A;
- CIACOI – Administração de Imóveis Ltda.;
- Ingá Distribuidora de Produtos Lotéricos Ltda.;

### 8. Negócios extraordinários / 8.2 - Alterações na condução de negócios



## **8. Negócios extraordinários / 8.3 - Contratos relevantes**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não houve operações de reestruturação.

## **8. Negócios extraordinários / 8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.**

Não há outras participações relevantes.

**9. Ativos relevantes / 9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante**

Além dos Ativos Imobilizados e das participações em suas Controladas e Coligadas, relacionadas nos itens 9.1.a e 9.1.b, a Companhia e suas Controladas possuem imóveis classificados em Propriedades para Investimento, localizados nos estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina. Estes imóveis são destinados a renda (locação e pool de hotelaria) e a futuros empreendimentos imobiliários (loteamentos e incorporações), quer de empreendimentos em desenvolvimento, como de Jurerê Internacional em Florianópolis - SC, quer de novos empreendimentos.

<b>Proprietário</b>	<b>Tipo</b>	<b>Localização</b>	<b>Valor Contábil em 31/12/13 R\$ mil</b>
Companhia Habitasul de Participações	Glebas	Canela/RS	9.046
Empresa Riograndese de Desenvolvimento Urbano Ltda.	Imóveis de Renda	Porto Alegre/RS	7.841
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Glebas	Alvorada/RS	46.130
		Cachoerinha/RS	19.106
		Florianópolis/SC	4.160
		Gravataí/RS	40.592
		Guaíba/RS	6.925
		Porto Alegre/RS	4.029
		Viamão/RS	9.407
	Imóveis de Renda	Alvorada/RS	10.918
		Canela/RS	394
		Porto Alegre/RS	261
Terrenos	Florianópolis/SC	19.630	
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Glebas	Bagé/RS	1.460
		Florianópolis/SC	152.600
	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	55.929
		Terrenos	Florianópolis/SC
Hotel Laje de Pedra S/A	Glebas	Canela/RS	3.970
Jurerê Praia Hotel Ltda	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	50.650
Laje de Pedra Mountain Village Ltda	Imóveis de Renda	Canela/RS	3.789
		<b>TOTAL GERAL</b>	<b>591.867</b>

**9. Ativos relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados**

<b>Descrição do bem do ativo imobilizado</b>	<b>País de localização</b>	<b>UF de localização</b>	<b>Município de localização</b>	<b>Tipo de propriedade</b>
Predio da sede da Companhia e Controladas	Brasil	RS	Porto Alegre	Própria
Predio da sede da Habitasul Empreendimentos Imobiliarios Ltda - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Estacao de tratamento de esgoto em Jurerê Internacional - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Estacao de tratamento de agua em Jurerê Internacional - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Predio e Instalações hotelerias do Hotel Laje de Pedra S.A.	Brasil	RS	Canela	Própria
Parque Vale da Ferradura - CHP.	Brasil	RS	Canela	Própria

## **9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há patentes, marcas e licenças.

**9. Ativos relevantes / 9.1.c - Participação em sociedades**

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)	Data	Valor (Reais Unidade)			
CELULOSE IRANI S/A	92.791.243/0001-03	24-2	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Fabricacao de Celulose, Papel, Chapas e Caixas de Papelao Ondulado, Moveis e Resinas.	12,640000
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2013	5,850000	0,000000	3.206.301,83	<b>Valor contábil</b>	31/12/2013	65.054.222,49		
31/12/2012	0,180000	0,000000	2.622.687,58					
31/12/2011	-1,060000	0,000000	1.270.934,89					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Atua na prestação de serviços administrativos e profissionais da advocacia.	98,440000
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2013	-6,170000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2013	1.605.365,22		
31/12/2012	-5,480000	0,000000	0,00					
31/12/2011	-4,330000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	91.904.912/0001-43	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Atualmente a operação limita-se a administração de imóvel.	0,010000
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2013	1,010000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2013	18,00		

31/12/2012	-99,650000	0,000000	0,00
31/12/2011	-1,930000	0,000000	0,00

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Administracao de bens proprios e de terceiros e representacao comercial comissioanda. Atualmente a operacao esta paralisada.	90,700000
---	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	--	-----------

**Valor mercado**

31/12/2013	6,770000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b> 31/12/2013	1.611.391,77
31/12/2012	-0,900000	0,000000	0,00		
31/12/2011	-1,400000	0,000000	0,00		

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A - Em transformação p/ Habitassul Negócios Imob. e Adm. de Bens S/A.	92.859.800/0001-80	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Atualmente a empresa opera com a gestão de créditos e imóveis, sem captacao de recursos de terceiros.	99,980000
--	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	---	-----------

**Valor mercado**

31/12/2013	1,350000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b> 31/12/2013	26.548.338,62
31/12/2012	-19,140000	0,000000	2.986.920,41		
31/12/2011	-0,410000	0,000000	1.457.625,02		

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Compra e venda, permuta, intermediacoes, corretagens, locacoes e adminstracao de imoveis, lancamento e exploracao de empreendimentos imobiliarios, incorporacao, construcao, loteamentos, urbanizacao e prestacao de servicos.	99,990000
---	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	--	-----------

**Valor mercado**

31/12/2013	7,390000	0,000000	4.710.677,76	<b>Valor contábil</b> 31/12/2013	290.399.280,18
31/12/2012	-0,950000	0,000000	5.084.531,01		
31/12/2011	2,660000	0,000000	1.603.749,79		

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

## 9. Ativos relevantes / 9.1.c - Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)	Data	Valor (Reais Unidade)			
HABITASUL EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Compra e venda, permuta, intermediacoes, corretagens, locacoes e adminstracao de imoveis, lancamento e exploracao de empreendimentos imobiliarios, incorporacao, construcao, loteamentos, urbanizacao e prestacao de servicos.	13,580000
				<b>Valor mercado</b>				
<b>31/12/2013</b>	-39,520000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2013	34.626.424,72		
<b>31/12/2012</b>	-3,700000	0,000000	0,00					
<b>31/12/2011</b>	-1,420000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
IRANI PARTICIPACOES S/A	86.861.515/0001-00	-	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Participacoes em outras empresas.	20,640000
				<b>Valor mercado</b>				
<b>31/12/2013</b>	7,590000	0,000000	482.915,10	<b>Valor contábil</b>	31/12/2013	64.664.798,87		
<b>31/12/2012</b>	1,760000	0,000000	1.649.380,92					
<b>31/12/2011</b>	0,030000	0,000000	1.201.691,81					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
JJ ADMINISTRACAO HOTELIARIA LTDA	10.892.102/0001-12	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Prestação de serviços de assessoria e administração de natureza hoteleira a hotéis, condo-hotéis, resorts, empreendimentos turísticos e restaurantes.	99,990000
				<b>Valor mercado</b>				

Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)	Data	Valor (Reais Unidade)		
31/12/2013	508,650000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2013	611.384,40		
31/12/2012	-85,690000	0,000000	637.092,00				
31/12/2011	-10,770000	0,000000	0,00				
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>							
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.							
JI ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	12.700.551/0001-47	-	Coligada	Brasil SC	Florianópolis	Gestão e Administração da propriedade imobiliária	0,010000
<b>Valor mercado</b>							
31/12/2013	-6456,550000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2013	0,64		
31/12/2012	-99,970000	0,000000	0,00				
31/12/2011	-2054,500000	0,000000	0,00				
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>							
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.							
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72	-	Controlada	Brasil SC	Florianópolis	Compra, venda e locacao de imoveis proprios.	4,900000
<b>Valor mercado</b>							
31/12/2013	-47,960000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2013	2.371,90		
31/12/2012	-95,550000	0,000000	104.198,98				
31/12/2011	-64,050000	0,000000	369.947,11				
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>							
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.							
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18	-	Controlada	Brasil RS	Porto Alegre	Exploracao hotelaria e locacao de imoveis. Atualmente a operação hoteleira esta paralisada.Atua também com gastronomia.	99,990000
<b>Valor mercado</b>							
31/12/2013	-8,720000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2013	31.432.950,35		
31/12/2012	-8,680000	0,000000	0,00				
31/12/2011	-2,100000	0,000000	0,00				
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>							
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.							
LAJE DE PEDRA MOUNTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69	-	Controlada	Brasil RS	Porto Alegre	Sociedade de Proposito Especifico para a Incorporacao, construcao, lancamento e exploracao do empreendimento Laje de Pedra Mountain Village.	16,670000

				Valor mercado		
31/12/2013	0,480000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2013	1.600.612,40
31/12/2012	0,990000	0,000000	0,00			
31/12/2011	0,850000	0,000000	0,00			

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

---

**9. Ativos relevantes / 9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.**

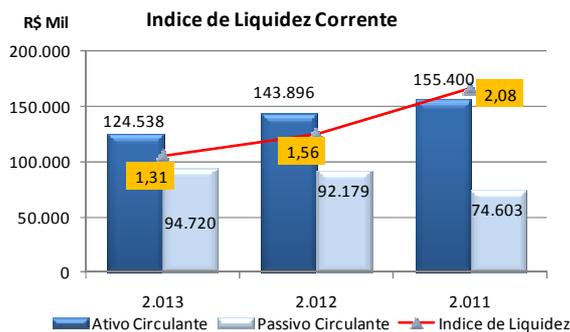
Não há outras informações relevantes.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### 10.1. Comentários dos Diretores sobre:

#### a) condições financeiras e patrimoniais gerais

O gráfico abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que nos últimos três exercícios o índice de liquidez corrente apresentou quocientes compatíveis com as estratégias de gestão financeira da Companhia e suas Controladas.



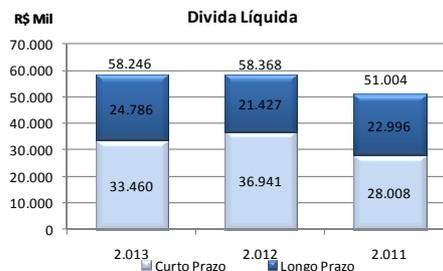
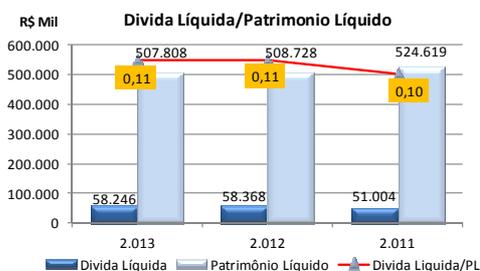
Observamos que para cada R\$ 1,00 de Obrigações de Curto Prazo assumidas pela Companhia e suas Controladas, há ativos suficientes para cumprir os compromissos e garantir o desenvolvimento de novos projetos e investimentos.

A realização do VGV dos produtos concluídos ou em construção mais as receitas originadas dos ativos imobiliários destinados à geração de renda (Propriedades para Investimentos), permitirão à Companhia e suas Controladas liquidação integral dos recursos aplicados nestes empreendimentos, bem como garantirá a liquidez necessária para a continuidade de suas operações e o desenvolvimento de novos projetos.

Deste modo, a Diretoria entende que a Companhia e suas Controladas apresentam condições financeiras e patrimoniais satisfatórias para cumprimento de suas obrigações bem como para o bom andamento de suas atividades sociais.

#### b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando: i) hipóteses de resgate; ii) fórmula de cálculo do valor de resgate.

Dentro da estrutura de capital consolidada da Companhia, parte significativa do financiamento de suas operações provem de operações de empréstimo e financiamentos. A Diretoria entende que o índice da Dívida Líquida/Patrimônio Líquido, mostra-se adequado ao nível de atividade desenvolvido pela Companhia e suas Controladas.



Os itens i e ii não se aplicam a Companhia.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia e suas Controladas apresentaram aumento significativo no volume de venda de imóveis neste exercício, que somado a geração de renda dos ativos destinados para este fim (Propriedades para Investimentos) e da prestação de serviços, manteve sua capacidade de cumprimento das obrigações financeiras assumidas. Além disto, a Companhia e suas Controladas buscam revisar constantemente o perfil de suas dívidas, adequando a velocidade de realização dos estoques e recebimentos aos vencimentos das obrigações assumidas.

### d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas; e e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia e suas Controladas captam recursos por meio de contratos de empréstimos e financiamentos com instituições financeiras de grande e médio porte. Quando necessário estes recursos são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro.

No financiamento de ativos não-circulantes, a controlada Hotel Laje de Pedra S/A utilizou-se de linha de Financiamento BNDES Automático através do agente BADESUL – Agencia de Fomento (antiga Caixa RS), para obras de revitalização do Hotel.

A Companhia e suas Controladas mantém parcerias de longo prazo com as instituições financeiras com as quais opera, sempre de maneira diluída, evitando pressões no seus limites de crédito. Desta forma, mantém condições favoráveis para a obtenção de novas operações destinadas a eventuais necessidades de capital de giro.

### f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo: i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes; ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras; iii) grau de subordinação entre as dívidas; iv) eventuais restrições impostas a Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Em 31 de dezembro de 2013, o saldo da dívida bruta consolidada da Companhia e Controladas era de R\$ 76.325 mil, dos quais R\$ 51.539 (67,53%) representam dívidas de curto prazo e 24.786 (32,47%) dívidas de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2012, o saldo da dívida bruta era de R\$ 67.743 mil, dos quais R\$ 46.316 (68,37%) representam dívidas de curto prazo e 21.427 (31,63%) dívidas de longo prazo. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo da dívida bruta consolidada da Companhia era de R\$ 58.378 mil, dos quais R\$ 35.382 (60,61%) representam dívidas de curto prazo e 22.996 (39,39%) dívidas de longo prazo.

### i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

As operações de Empréstimo e Financiamentos Bancários para capital de giro, para aplicação em obras e empreendimentos imobiliários e Investimentos no Ativo Imobilizado, estão demonstradas no quadro abaixo:

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

R\$ mil						
Tipo de Dívida	Indexador	2013	2012	2011	Vencimento	Garantias
Empréstimos SFH	TR	12.659	12.659	12.659	-	Caução de Créditos
Contas Garantidas	CDI	1.008	3.168	873	23/06/2014	Aval da Controladora/ Caução de Créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	39.190	20.834	29.679	06/12/2017	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis/ Aval da Controladora
	IGP-M	22.739	30.015	12.692	22/05/2015	Alienação Fiduciária de Imóveis/ Aval da Controladora
	Prefixada	-	-	804	30/04/2012	Cessão Fiduciária de Recebíveis
BNDES Automático	TJLP/Cesta de Moedas	629	970	1.528	15/02/2015	Alienação Fiduciária de Imóveis
CDC	Prefixada	100	97	143	10/09/2017	Alienação Fiduciária Veículos/Aval Controladora
<b>Sub Total</b>		<b>76.325</b>	<b>67.743</b>	<b>58.378</b>		

Parcela Circulante	51.539	46.316	35.382
Parcela Não Circulante	24.786	21.427	22.996

a) Operações indexadas ao CDI são acrescidas de juros que variam entre 6,17 % a.a. e 19,56% a.a. As Contas Garantidas tem como garantia o aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações, exceto as operações de Conta Garantida contratadas pelo Hotel Laje de Pedra S/A que possui adicionalmente Ordens de Pagamento de Cartões de Crédito. As operações de Empréstimos Capital de Giro tem como garantia aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações. A maior parte das operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, cessão de Recebíveis e aplicações financeiras. Não há nestas operações restrições quanto a níveis de endividamento, contratação de novas dívidas, distribuição de dividendos e qualquer outra restrição ao curso ordinário dos negócios.

R\$ mil						
Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011	
CDI	Contas Garantidas	Banco Mercantil	718	1.513	509	
		Banrisul	290	78	100	
		Banco Bradesco	-	583	264	
		Banco Safra	-	994	-	
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul	10.390	5.653	3.730	
		Banco Safra	17.327	7.327	8.044	
		Banco Guanabara	3.576	4.012	6.023	
		Banco Indusval	452	1.161	3.510	
		Banco Brickell	4.956	-	-	
		Banco Mercantil	2.489	744	2.529	
		BicBanco	-	1.937	5.843	
		<b>Total</b>		<b>40.198</b>	<b>24.002</b>	<b>30.552</b>

b) Operações indexadas a IGP-M são acrescidas de juros que variam entre 11,75% a.a e 12,95% a.a.. São operações de capital de giro que tem como garantia aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações. Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, cessão de Recebíveis e aplicações financeiras. Não há nestas operações restrições quanto a níveis de endividamento,

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

contratação de novas dívidas, distribuição de dividendos e qualquer outra restrição ao curso ordinário dos negócios exceto em operações contratadas junto ao BS Master FIDC detalhadas no item ii desta seção.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011
IGP-M	Empréstimos Capital de Giro	Banco Máxima	2.832	6.411	5.366
		Banco Panamericano	4.320	8.083	7.326
		BS Master FIDC	7.793	5.056	
		Banco BBM	7.794	10.465	
		<b>Total</b>	<b>22.739</b>	<b>30.015</b>	<b>12.692</b>

c) Operações indexadas a TLPJ/Cesta de Moedas são acrescidas de juros que variam até 6,30% a.a.. Trata-se de operação contratada pela Controlada Hotel Laje de Pedra S/A para financiamento dos investimentos realizados na Revitalização de apartamentos do hotel. Tem como garantia o aval/fiança do Controlador e a hipoteca do próprio hotel.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011
TJLP/Cesta de Moedas	BNDES Automático	Caxia RS/Badesul	629	970	1.528
		<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>970</b>	<b>1.528</b>

d) Operações prefixadas incidem juros que variam entre 14,98% a.a. e 22,13% a.a.. São operações destinadas a aquisição de veículos que tem como garantia o próprio bem financiado.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2013	2012	2011
Prefixada	CDC	Banco Mercantil	82	97	143
		Banco Volkswagen	18	-	-
		Banco Topazio	-	-	804
		<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>97</b>	<b>947</b>

**ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras; iii) grau de subordinação entre as dívidas; iv) eventuais restrições impostas a Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.**

A Companhia e suas Controladas não possuem operações financeiras que tenham: outras relações de longo prazo com instituições financeiras; grau de subordinação entre as dívidas ou eventuais restrições impostas à Companhia e suas controladas, em especial em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos (fora do curso ordinário dos negócios) e à emissão de novos valores mobiliários exceto em operações de crédito firmada pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda em 27 de setembro de 2012 e em 22 de maio de 2013 junto ao BS Master FIDC, onde ficou estabelecido que é permitido ao credor considerar a dívida antecipadamente vencida caso: i) o Patrimônio Líquido da tomadora sofrer uma redução superior a 20% ao final de cada semestre ii) se a razão entre Dívida Líquida/Patrimônio Líquido for superior a 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos).

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

O quadro abaixo demonstra os indicadores desta operação, onde a Controlada está dentro das margens especificadas.

Em R\$ mil	Dez/13	Jun/13	Dez/12
Dívida Líquida	39.965	48.763	44.200
Patrimônio Líquido	255.031	246.474	252.807
<b>Dívida Líquida/PL</b>	<b>0,16</b>	<b>0,20</b>	<b>0,17</b>
<b>Variação PL</b>	<b>3,5%</b>	<b>-2,5%</b>	

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos firmados pelas Controladas da Companhia com diversas instituições financeiras possuem restrições quanto a alteração do controle societário.

### g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

Além das operações de crédito demonstradas no quadro 10.1.f., a Companhia e suas controladas não possuem outros limites de crédito contratados com instituições financeiras a serem utilizados, exceto com relação a limites de Contas Garantidas para suprir eventuais necessidades no montante de R\$ 3.300 mil.

### h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

#### Alterações significativas na Demonstração de Resultado do Exercício.

Em milhares de Reais	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	2.013	2.012	2.011	2.013	2.012	2.011	2013 x 2012		2012 x 2011	
							R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	106.616	79.872	80.054	100,00	100,00	100,00	26.744	33,48	(182)	(0,23)
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(28.949)	(20.661)	(26.645)	(27,15)	(25,87)	(33,28)	(8.288)	40,11	5.984	(22,46)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>77.667</b>	<b>59.211</b>	<b>53.409</b>	72,85	74,13	66,72	18.456	31,17	5.802	10,86
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(49.390)</b>	<b>(48.495)</b>	<b>(32.481)</b>	(46,33)	(60,72)	(40,57)	(895)	1,85	(16.014)	49,30
Despesas Com Vendas	(3.127)	(2.590)	(3.158)	(2,93)	(3,24)	(3,94)	(537)	20,73	568	(17,99)
Despesas Administrativas	(47.318)	(40.733)	(34.694)	(44,38)	(51,00)	(43,34)	(6.585)	16,17	(6.039)	17,41
Depreciações e Amortizações	(2.397)	(1.137)	(1.606)	(2,25)	(1,42)	(2,01)	(1.260)	110,82	469	(29,20)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	4.215	(3.537)	8.307	3,95	(4,43)	10,38	7.752	(219,17)	(11.844)	(142,58)
Participação dos Administradores	(763)	(498)	(1.330)	(0,72)	(0,62)	(1,66)	(265)	53,21	832	(62,56)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>28.277</b>	<b>10.716</b>	<b>20.928</b>	26,52	13,42	26,14	17.561	163,88	(10.212)	(48,80)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(7.459)</b>	<b>(6.828)</b>	<b>(7.290)</b>	(7,00)	(8,55)	(9,11)	(631)	9,24	462	(6,34)
Receitas Financeiras	5.171	3.775	5.781	4,85	4,73	7,22	1.396	36,98	(2.006)	(34,70)
Despesas Financeiras	(12.630)	(10.603)	(13.071)	(11,85)	(13,27)	(16,33)	(2.027)	19,12	2.468	(18,88)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO</b>	<b>20.818</b>	<b>3.888</b>	<b>13.638</b>	19,53	4,87	17,04	16.930	435,44	(9.750)	(71,49)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(4.040)	(1.545)	(596)	(3,79)	(1,93)	(0,74)	(2.495)	161,49	(949)	159,23
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.717)	(1.836)	(3.329)	(3,49)	(2,30)	(4,16)	(1.881)	102,45	1.493	(44,85)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>13.061</b>	<b>507</b>	<b>9.713</b>	12,25	0,63	12,13	12.554	2.476,13	(9.206)	(94,78)

#### Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 2011.

##### Receita Operacional Líquida

O exercício de 2013 apresentou uma variação de R\$ 26.744 mil em relação ao final de 2012, representando um crescimento de 33,48%, destacando-se o aumento de: (i) 86,95% na receita bruta das vendas de Imóveis, (ii) 2,37% na receita bruta de Hotelaria e Serviços, (iii) 16,50% na receita bruta de Operações de Gestão e Geração de Créditos e; (iv) 34,77% no Resultado de Participações Societárias, oriundo basicamente da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

No exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 a receita líquida não apresentou variação expressiva, mas na sua composição as seguintes variações ocorreram: i) aumento de R\$ 10.335 mil da Receita com Resultado de Participações Societárias que reflete basicamente a participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A; ii) redução da Receita de operações de Gestão e Geração de Créditos no montante de R\$ 2.748 mil reflexo da redução da carteira e iii) da redução da Receita de venda de produtos e serviços no valor de R\$ 8.537 mil impactada especialmente pela queda da Receita de venda de Imóveis.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Receitas de Vendas de Imóveis	44.847	23.989	43.549
Receitas de Hotelaria e Serviços	32.667	31.912	20.889
Receitas de Gestão e Geração de Créditos	19.187	16.470	19.218
Resultado de Participações Societárias	18.432	13.677	3.342
<b>Receita Bruta</b>	<b>115.133</b>	<b>86.048</b>	<b>86.998</b>
(-) Impostos sobre vendas	(8.517)	(6.176)	(6.944)
<b>Receita Líquida</b>	<b>106.616</b>	<b>79.872</b>	<b>80.054</b>

### Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos

No exercício de 2013 os Custos apresentaram aumento de R\$ 8.288 mil em relação ao exercício de 2012. O aumento decorrente do maior volume de receitas de Vendas de Imóveis ocorridas no exercício de 2013. Excluído o resultado de participações societárias, os custos ficaram proporcionalmente estáveis, representando 32,83% em 2013 e 31,21% em 2012 da receita operacional líquida.

No exercício de 2012 os Custos apresentaram redução de R\$ 5.984 mil em relação ao exercício de 2011. Esta redução está diretamente relacionada com a queda na venda de imóveis. Excluído o resultado de participações societárias, os custos ficaram proporcionalmente estáveis, representando 31,21% em 2012 e 34,73% em 2011 da receita operacional líquida.

### Resultado Bruto

As variações no Resultado Bruto de 2013 em relação a 2012 e de 2012 em relação a 2011 decorrem das variações da Receita Líquida e dos Custos comentados acima.

### Despesas Administrativas

Ao final do exercício de 2013, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de 16,17% em relação ao exercício de 2012. Este aumento decorre principalmente de: i) Despesas com Pessoal e Serviços de Terceiros no valor de R\$ 1.658 mil por conta do reajuste previsto na convenção coletiva e aumento em Honorários e Rescisões, ii) Provisões e Acordos Judiciais que apresentou variação de R\$ 2.907 mil por conta de perícias e pagamento de honorários em acordos judiciais, iii) aumento nas Contingências Tributárias R\$ 1.062 mil na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, iv) Variação de Provisões Trabalhistas por conta de Reversão ocorrida em 2012 (R\$ 1.024 mil) na controlada Hotel Laje de Pedra S/A; v) no aumento de R\$ 991 mil de Contingências em Ações Cíveis da Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda basicamente pela atualização dos valores já provisionados e vi) da redução das despesas com Manutenção de prédios, instalações, máquinas e equipamento no montante de R\$ 1.231 mil.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

No exercício de 2012 as Despesas Administrativas apresentaram aumento de R\$ 6.039 em relação ao exercício de 2011. Este aumento decorre basicamente do: i) aumento das despesas de Pessoal e Prestadores de serviço que totalizaram R\$ 27.328 mil ante o total de R\$ 21.793 mil no exercício de 2011 ii) aumento das Outras Despesas Administrativas no total de R\$ 2.702 mil e iii) pela redução de R\$ 2.198 mil das Provisões para Contingências.

### **Outras Receitas (Despesas) Operacionais**

No exercício de 2013 as Outras Receitas (Despesas) Operacionais apresenta variação decorrente da: i) redução das Receitas de ajuste a valor justo das Propriedade para Investimentos no valor de R\$ 5.280 mil, ii) da reversão na Provisão para Riscos de Crédito e Baixa de Créditos Irrecuperáveis ocasionando uma variação de R\$ 11.923 mil e; iv) o aumento de R\$ 1.060 nas outras receitas.

A variação nas Outras Receitas (Despesas) Operacionais, no exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 decorre, basicamente, da: i) redução das Receitas de ajuste a valor justo das PPI no valor de R\$ 5.997 mil e ii) aumento na Provisão de Créditos com Liquidação Duvidosa no montante de R\$ 6.611 mil.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Resultado com alienação de imobilizado e	5	6	294
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.370	1.174	1.579
Condomínios e IPTU	(4.868)	(5.088)	(6.597)
Receita de ajuste a valor justo	4.289	9.569	15.566
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	5.481	(6.442)	169
Outras Despesas	(4.887)	(4.521)	(3.687)
Outras Receitas	2.825	1.765	983
<b>Outras Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>4.215</b>	<b>(3.537)</b>	<b>8.307</b>

### **Resultado Financeiro**

As despesas financeiras variaram R\$ 2.027 mil em 2013 em relação a 2012. As principais contas que contribuíram com o aumento da despesa são: i) juros e Impostos sobre Operações Financeiras totalizando aumento de R\$ 1.810 mil por conta do aumento do Endividamento Bruto e ii) das Variações Monetárias Passivas no montante de R\$ 92 mil.

As receitas financeiras variaram R\$ 1.396 mil em 2013 em relação a 2012. Esta variação decorre basicamente das Variações Monetária Ativas.

As despesas financeiras ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 apresentaram redução R\$ 2.468 mil. Esta redução decorre da redução dos Juros sobre empréstimos e financiamentos e pela redução das variações monetárias passivas. Estas variações refletem as menores taxas aplicadas nestas operações em razão da redução da taxa básica de juros.

As receitas financeiras apresentaram ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 redução de R\$ 2.006 mil, basicamente por conta do recebimento ocorrido em 2011 de juros sobre capital próprio de empresa coligada no montante de R\$ 1.519 mil.

**10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**

Consolidado -R\$ mil	2013	2012	2011
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>5.171</b>	<b>3.775</b>	<b>5.781</b>
Juros	847	1.179	502
Rendimentos de Aplicações Financeiras	380	316	194
Variações Monetárias ativas	3.777	2.075	3.525
Juros de Capital Próprio	-	-	1.519
Outras	167	205	41
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(12.630)</b>	<b>(10.603)</b>	<b>(13.071)</b>
Juros	(10.281)	(8.932)	(10.001)
Variações Monetárias Passivas	(774)	(682)	(1.767)
Impostos s/operações financeiras	(938)	(477)	(426)
Outras	(637)	(512)	(877)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(7.459)</b>	<b>(6.828)</b>	<b>(7.290)</b>

**Resultado Líquido**

Em decorrência do aumento da Receita de Vendas e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício de 2013 totalizou R\$ 13.061 mil, apresentando significativo crescimento em relação ao R\$ 507 mil apresentados no exercício de 2012. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 18.432 mil.

No exercício de 2012 o Lucro Líquido atingiu o total de R\$ 507 mil apresentando redução de R\$ 9.206 mil em relação ao exercício de 2011, decorrente, basicamente, da diminuição da Receita de vendas.

**Alterações significativas no Ativo**

Em milhares de Reais	ATIVO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/13	Dez/12	Dez/11	Dez/13	Dez/12	Dez/11	Dez/13 x Dez/12		Dez/12 x Dez/11	
	R\$	R\$	R\$	%	%	%	R\$	%	R\$	%
<b>CIRCULANTE</b>	124.538	143.896	155.400	9,41	11,02	11,92	(19.358)	(13,45)	(11.504)	(7,40)
Caixa e Equivalente de Caixa	18.079	9.375	7.374	1,37	0,72	0,57	8.704	92,84	2.001	27,14
Créditos	19.308	21.298	26.733	1,46	1,63	2,05	(1.990)	(9,34)	(5.435)	(20,33)
Estoques	87.151	113.223	121.293	6,58	8,67	9,31	(26.072)	(23,03)	(8.070)	(6,65)
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	1.199.464	1.162.072	1.147.745	90,59	88,98	88,08	37.392	3,22	14.327	1,25
Realizável a Longo Prazo	276.681	258.837	259.415	20,90	19,82	19,91	17.844	6,89	(578)	(0,22)
Investimentos	264.371	244.260	242.009	19,97	18,70	18,57	20.111	8,23	2.251	0,93
Propriedade para investimentos	591.867	591.041	580.309	44,70	45,26	44,53	826	0,14	10.732	1,85
Imobilizado	66.368	67.750	65.847	5,01	5,19	5,05	(1.382)	(2,04)	1.903	2,89
Intangível	177	184	165	0,01	0,01	0,01	(7)	(3,80)	19	11,52
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.324.002</b>	<b>1.305.968</b>	<b>1.303.145</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18.034</b>	<b>1,38</b>	<b>2.823</b>	<b>0,22</b>

**Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2013, 2012 e 2011.****Ativo Circulante**

O saldo do caixa e equivalentes de caixa apresentou crescimento de 92,84% em relação a 2012 justificado, principalmente, pelo maior volume de recursos em aplicações financeiras.

A conta Caixa e Equivalentes de Caixa ao final do exercício de 2012 apresentou aumento de R\$ 2.001 mil em relação ao exercício de 2011. Esta conta representa, basicamente, os saldos disponíveis em conta corrente e aplicações financeiras.

Consolidado -R\$ mil	2013	2012	2011
Caixas e Bancos	1.499	1.082	5.038
Aplicações Financeiras	16.580	8.293	2.336
<b>Disponibilidades</b>	<b>18.079</b>	<b>9.375</b>	<b>7.374</b>

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

A conta Créditos apresentou redução de R\$ 1.990 mil em relação a 2012, afetada basicamente pela conta Clientes, que apresentou redução de R\$ 2.336 mil. Embora as vendas no exercício de 2013 tenham aumentado significativamente, foram priorizadas as vendas com recebimento do preço no curto prazo. A redução reflete a amortização líquida do exercício.

A conta Créditos apresentou no exercício de 2012 redução no valor de R\$ 5.435 mil em relação ao exercício de 2011. Esta variação decorre basicamente da conta Clientes que apresentou ao final do exercício de 2012 o saldo de R\$ 18.376 ante o saldo de R\$ 23.408 mil no exercício anterior. Esta redução ocorreu por conta dos recebimentos ocorridos no período e da redução das vendas de imóveis.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Clientes	10.791	13.127	18.746
Outros Créditos	7.119	6.783	6.299
Impostos a Recuperar	1.398	1.388	1.688
<b>Créditos</b>	<b>19.308</b>	<b>21.298</b>	<b>26.733</b>

A redução verificada nos Estoques no exercício de 2013 (R\$ 26.072 mil) e no exercício de 2012 (R\$ 8.070 mil) decorre, basicamente, da baixa dos custos dos Imóveis vendidos nos respectivos exercícios.

### **Ativo Não Circulante**

As contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 6,89% no final do exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012. Este aumento decorre, basicamente: i) do aumento de R\$ 11.681 mil de créditos a receber de clientes em maior parte devido a correção dos contratos SFH-FCVS, ii) aumento de R\$ 2.274 mil de créditos retidos vinculados a FGTS e FCVS, iii) aumento de R\$ 7.527 mil em Outros Créditos por conta de acordo com devedor na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda e redução de créditos tributários.

As contas do Realizável a Longo Prazo no exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 apresentaram redução no valor de R\$ 578 mil. Esta redução decorre, basicamente: i) redução no valor de R\$ 3.027 mil na conta de sociedades ligadas e; ii) aumento no valor de R\$ 2.134 mil na conta de Crédito Retidos FGTS e FCVS.

Consolidado - R\$ mil	2013	2012	2011
Clientes	198.477	186.796	186.301
Créditos c/Sociedades Ligadas	-	-	3.027
Direitos Creditícios	470	1.328	1.328
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	1.806	1.632	1.751
Créditos Retidos FGTS e FCVS	37.470	35.196	33.062
Créditos Tributários e Outros Créditos	26.481	21.908	21.969
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>276.681</b>	<b>258.837</b>	<b>259.415</b>

Os Investimentos apresentaram variação líquida positiva de R\$ 20.111 mil no exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012 e uma variação líquida positiva de R\$ 2.251 mil no exercício de 2012 em relação a 2011. As variações nas Contas de Investimentos decorrem, basicamente, das participações nas Sociedades Coligadas.

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

As Propriedades para Investimentos tiveram acréscimo de R\$ 5.449 mil por variação do valor justo e por novos investimentos bem como redução de R\$ 4.623 mil por conta de alienação ocorrida no exercício.

Em 2012, as Propriedades para Investimentos apresentaram variação positiva de R\$ 10.732 mil em relação ao exercício de 2011 por conta da variação do Valor Justo.

<b>Evolução Propriedades Para Investimento - R\$ mil</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo Inicial	591.041	580.309	569.090
Acréscimo	1.160	1.234	4.260
(-) Baixa	(4.623)	(71)	(8.607)
Variação do valor justo	4.289	9.569	15.566
<b>Saldo Final</b>	<b>591.867</b>	<b>591.041</b>	<b>580.309</b>

O Imobilizado apresentou variação negativa de R\$ 1.382 mil em relação ao exercício anterior. Ao final do exercício de 2012, apresentou um aumento de R\$ 1.903 mil em relação a 2011. Estas variações decorrem, basicamente, por aquisição de móveis, utensílios e instalações e por alienação e depreciação ocorrida no período.

<b>Evolução Imobilizado - R\$ mil</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo Inicial	67.750	65.847	68.548
Acréscimo	1.079	3.076	3.409
(-) Baixa	(79)	(54)	(4.521)
Depreciações	(2.382)	(1.119)	(1.589)
<b>Saldo Final</b>	<b>66.368</b>	<b>67.750</b>	<b>65.847</b>

### Alterações significativas no Passivo

Em milhares de Reais	PASSIVO EPATRIMÔNIO LÍQUIDO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/13	Dez/12	Dez/11	Dez/13	Dez/12	Dez/11	Dez/13 x Dez/12		Dez/12 x Dez/11	
	R\$	R\$	R\$	%	%	%	R\$	%	R\$	%
<b>CIRCULANTE</b>	<b>94.720</b>	<b>92.179</b>	<b>74.603</b>	<b>7,15</b>	<b>7,06</b>	<b>5,72</b>	<b>2.541</b>	<b>2,76</b>	<b>17.576</b>	<b>23,56</b>
Fornecedores	3.747	3.144	3.183	0,28	0,24	0,24	603	19,18	(39)	(1,23)
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	51.539	46.316	35.382	3,89	3,55	2,72	5.223	11,28	10.934	30,90
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.737	2.676	1.817	0,21	0,20	0,14	61	2,28	859	47,28
Participações Estatutárias e Dividendos	20.985	20.215	13.034	1,58	1,55	1,00	770	3,81	7.181	55,09
Impostos e Contribuições A Recolher	8.132	7.809	8.882	0,61	0,60	0,68	323	4,14	(1.073)	(12,08)
Outras Exigibilidades	7.580	12.019	12.305	0,57	0,92	0,94	(4.439)	(36,93)	(286)	(2,32)
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>721.474</b>	<b>705.061</b>	<b>703.923</b>	<b>54,49</b>	<b>53,99</b>	<b>54,02</b>	<b>16.413</b>	<b>2,33</b>	<b>1.138</b>	<b>0,16</b>
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	24.786	21.427	22.996	1,87	1,64	1,76	3.359	15,68	(1.569)	(6,82)
Provisão Passivos Contingentes	498.695	494.701	494.020	37,67	37,88	37,91	3.994	0,81	681	0,14
Débitos c/Sociedades Ligadas	632	625	565	0,05	0,05	0,04	7	1,12	60	10,62
Impostos e Contrib. A Recolher	3.867	4.246	5.395	0,29	0,33	0,41	(379)	(8,93)	(1.149)	(21,30)
Outras Exigibilidades	26.586	17.974	16.218	2,01	1,38	1,24	8.612	47,91	1.756	10,83
Tributos Diferidos	166.908	166.088	164.729	12,61	12,72	12,64	820	0,49	1.359	0,82
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>507.808</b>	<b>508.728</b>	<b>524.619</b>	<b>38,35</b>	<b>38,95</b>	<b>40,26</b>	<b>(920)</b>	<b>(0,18)</b>	<b>(15.891)</b>	<b>(3,03)</b>
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	507.451	508.355	524.238	38,33	38,93	40,23	(904)	(0,18)	(15.883)	(3,03)
Capital Social	127.182	127.182	127.182	9,61	9,74	9,76	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	-	175	331	-	0,01	0,03	(175)	(100,00)	(156)	(47,13)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	117.112	133.574	141.330	8,85	10,23	10,85	(16.462)	(12,32)	(7.756)	(5,49)
Reservas de Lucros	262.995	247.262	255.233	19,86	18,93	19,59	15.733	6,36	(7.971)	(3,12)
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	357	373	381	0,03	0,03	0,03	(16)	(4,29)	(8)	(2,10)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.324.002</b>	<b>1.305.968</b>	<b>1.303.145</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>18.034</b>	<b>1,38</b>	<b>2.823</b>	<b>0,22</b>

## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### **Passivo Circulante**

O Passivo Circulante apresentou crescimento de 2,76% no final do exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012. Essa variação ocorreu basicamente pelo aumento da conta Obrigações por Empréstimos em R\$ 5.223 mil, em função de novas operações de crédito contratadas no período e redução na conta Outras Exigibilidades no montante de R\$ 4.439 mil.

Ao final do exercício de 2012, o Passivo Circulante apresentou aumento de R\$ 17.576 mil em relação ao exercício de 2011. As variações significativas foram: i) aumento de R\$ 10.934 mil na conta de Obrigação por Empréstimos e Financiamentos por conta das captações realizadas no exercício e do vencimento de obrigações contratadas em exercícios anteriores que passaram a ter seu vencimento no curto prazo; ii) aumento do saldo da Conta de Participações Estatutárias e Dividendos no valor de R\$ 7.181 mil e; iii) redução da conta Impostos e Contribuições a Recolher no valor de R\$ 1.073 mil.

### **Passivo Não Circulante**

O Passivo Não Circulante apresentou, no exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012, aumento de R\$ 16.413 mil. Este aumento ocorreu basicamente por: i) aumento das Obrigações por Empréstimos e Financiamentos no total de R\$ 3.359 mil em função das novas contratações ocorridas no exercício que resultaram no alongamento do perfil da dívida; ii) aumento de R\$ 3.994 mil na conta de Provisão Passivos Contingentes em Ações Cíveis, Trabalhistas e Tributárias, iii) acréscimo de R\$ 820 mil de Tributos Diferidos por conta das variações ocorridas em ajustes e provisões com Impostos Diferidos e iv) aumento de R\$ 8.612 mil em Outras exigibilidades.

No exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011, o Passivo Não Circulante apresentou aumento de R\$ 1.138 mil. Este aumento ocorreu basicamente por: i) redução na conta de Obrigações por Empréstimo e Financiamento no valor de R\$ 1.569 mil; ii) redução da conta de Impostos e Contribuições a Recolher no valor de R\$ 1.149 mi; iii) aumento da conta Outras Exigibilidades no valor de R\$ 1.756 mil e; iv) aumento na conta de Tributos Diferidos no valor de R\$ 1.359 mil e na conta de Passivos Contingentes no valor de R\$ 681 mil por conta de aumento nas provisões fiscais e cíveis.

### **Patrimônio Líquido**

Ao final do exercício de 2013 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 920 mil em relação ao exercício de 2012. As variações apresentadas decorrem do Lucro Líquido do Exercício, das variações das Contas de Reservas por realizações ocorridas no período e da Proposta de Distribuição de Dividendos.

O Patrimônio Líquido no exercício de 2011 não apresentou variação significativa (aumento de R\$ 331 mil). As variações apresentadas referem-se ao Lucro Líquido do Exercício, da proposta da destinação dos lucros e as variações entre as Contas de Reservas.

## 10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

### 10.2. Comentários dos Diretores sobre:

**a) resultado das operações da Companhia, em especial: i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita; e ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais; b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços; e do; c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia.**

A Companhia Habitasul de Participações ("a Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo uma Holding Company que tem por atividade preponderante a participação no capital de outras sociedades de ramos diversificados, abrangendo as seguintes atividades: empreendimentos imobiliários; hotelaria e turismo; serviços relacionados a atividades imobiliárias e crédito imobiliário – repassadora; reflorestamento e beneficiamento de madeiras, celulose, papel e embalagens. A principal atividade e foco de atuação das Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas com Gestão Compartilhada e Permanente dos Empreendedores, gerando receita através de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Participa também no capital de empresas coligadas que atuam no reflorestamento, beneficiamento de madeiras, produção de celulose, papel, resinas e embalagens.

No ano de 2013, embora o mercado imobiliário, principal segmento de atuação da Companhia, tenha apresentado um crescimento mais moderado do que em anos anteriores, a controlada Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A, apresentou significativo aumento no seu volume de vendas de imóveis, sejam lotes prontos para clientes no varejo ou mesmo áreas destinadas a construtores e incorporadores. Diferentemente da Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A que atua em segmentos de renda onde o mercado imobiliário segue aquecido (baixa e média renda), a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurere Internacional, tem foco nos segmentos de alta renda, onde permanece uma condição de mercado de menor velocidade das vendas, que leva a empresa, por conta de sua estratégia de criação de valor no empreendimento, a apresentar um menor volume de vendas neste exercício. Nos segmentos de Hotelaria e Turismo e Gestão de Créditos e Outros Serviços as receitas apresentaram crescimentos satisfatórios. O resultado de equivalência patrimonial em sociedades controladas e coligadas (R\$ 13.755 mil) excede os resultados obtidos no exercício e representa lucros a serem realizados em exercícios futuros pelo recebimento de dividendos. Por esta razão a Companhia optou por formar reserva de lucros a realizar em montante equivalente aos dividendos a serem distribuídos por ocasião da realização dos lucros.

Em 2012 a Companhia e suas Controladas tiveram suas receitas, especialmente no segmento de Desenvolvidores Imobiliários, impactadas pelos fatores macroeconômicos já apresentados no exercício de 2011: baixo crescimento do PIB, crescimento menor dos preços praticados e escassez de insumos básicos da cadeia produtiva da construção civil. Fatores que combinados levam a redução da demanda com consequente redução de lançamentos e da velocidade de vendas, notadamente em imóveis com perfil destinados a clientes de alta renda, nicho onde a Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda possui o maior volume de estoques prontos para a comercialização. Além disto, a Companhia mantém estratégia de longo prazo visando a criação de valor nos seus empreendimentos, mesmo que isto represente menor volume de vendas no curto prazo. No segmento de Hotelaria e Turismo as receitas no exercício de 2012, continuaram a crescer de maneira satisfatória, especialmente nos serviços prestados de administração hoteleira e no fornecimento de alimentos e bebidas onde busca consolidar sua estratégia. No segmento de Gestão de Créditos e outros Serviços, embora não tenha apresentado crescimento na receitas, seu desempenho está de acordo com as expectativas deste segmento.

## 10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

No ano de 2011 a economia brasileira apresentou crescimento 2,7% no PIB, muito abaixo do crescimento apresentado pelos demais países emergentes e embora o cenário interno seja de estabilidade econômica, o setor imobiliário passou a apresentar um crescimento menor nos preços praticados. Também a escassez de mão-de-obra e de insumos básicos geraram a retração de novos lançamentos com conseqüente redução de vendas. Diante disto, a Companhia através de suas Controladas que atuam neste setor, apresentou queda na comercialização de imóveis, parte em decorrência de menor demanda, especialmente nos empreendimentos voltados a alta renda em Jurere Internacional e parte em razão da menor quantidade de empreendimentos ofertados nas classes de renda média e baixa. Nos segmentos de hotelaria e turismo bem como no de Gestão de Créditos e Outros Serviços, as receitas da Companhia e suas Controladas cresceram de maneira satisfatória. O segmento de hotelaria e turismo apresentou crescimento de 27,45% na Receita Líquida em decorrência do início da operação no setor de alimentos e bebidas do hotel Il Campanário Villagio Resort.

Não há variações relevantes, nos três últimos exercícios, nos resultados da Companhia, atribuídas a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alteração de volumes e introdução de novos produtos.

Não há impacto relevante da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros nos resultados dos três últimos exercícios além dos impactos supra citados em cada exercício acima.

## **10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**

Não há comentários dos diretores sobre eventos relevantes.

## 10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

### a) mudanças significativas nas práticas contábeis

Nos exercícios de 2013, 2012 e 2011 não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia que pudessem gerar efeitos nas suas demonstrações contábeis.

### b) efeitos significativos das alterações;

Nos exercícios de 2013, 2012 e 2011 não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia que pudessem gerar efeitos nas suas demonstrações contábeis.

### c) ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

No relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2013, o auditor independente, dá ênfase quanto a avaliação de investimentos em controladas e coligadas pelo método de equivalência patrimonial de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, enquanto para fins de IFRS seria custo ou valor justo.

Há ênfase também quanto a elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado) que estão acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias

Neste relatório o auditor independente, dá ênfase quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes as Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação.

Quanto a este aspecto, a administração da Companhia, com base na opinião de advogados, avaliou que nenhuma provisão complementar deveria ser feita para eventuais ajustes de liquidação antecipada, fato também citado no relatório dos auditores.

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2012, o auditor independente, dá ênfase quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes as Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação. Além disto, no mesmo item, informa que eventuais efeitos decorrente do procedimento da liquidação antecipada não poder ser atualmente quantificados.

Quanto a este aspecto, a administração da Companhia, com base na opinião de advogados, avaliou que nenhuma provisão complementar deveria ser feita para eventuais ajustes de liquidação antecipada.

O parecer do auditor independente sobre as demonstrações de 2011 enfatizou que tendo em vista a intenção de liquidação antecipada, os encargos referentes às Obrigações por Empréstimos junto ao FGDLI pela Controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A não foram registrados não tendo seu impacto quantificado.

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**

Na avaliação da administração da Companhia, realizada com base na opinião de advogados, nenhuma provisão complementar deveria ser realizada para eventuais ajustes da liquidação antecipada.

## **10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas**

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso, pela Administração da Companhia e de suas Controladas, de estimativas e premissas que afetam os saldos ativos e passivos e outras transações. Assim, as Demonstrações Contábeis incluem diversas estimativas referentes a provisões para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, avaliação de vida útil do ativo imobilizado e impostos diferidos. O julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, portanto os resultados reais podem divergir substancialmente destas estimativas.

**10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs****a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las**

Os Diretores acreditam que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. Embora não tenham havido imperfeições relevantes nos controles internos, a Companhia e suas Controladas estão continuamente revisando seus processos e buscando novas tecnologias com objetivo de aprimorar seus controles internos.

**b) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente**

O relatório do auditor independente não apontou deficiências ou recomendações sobre os controles internos.

## **10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados**

A Companhia não efetuou oferta publica de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios.

## 10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

- a) os ativos e passivos detidos pela Sociedade, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como: i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; iv) contratos de construção não terminada; e v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos**
- b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

A Companhia não detém ativos e passivos relevantes, bem como qualquer operação, contrato, transação, obrigação ou outros tipos de compromissos que não estejam contabilizados em suas demonstrações financeiras ou outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras com exceção de operações de cessão de crédito firmada pela controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A ) na qual possui co-obrigação sobre os créditos cedidos.

**10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante**

A controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A ) possui co-obrigação sobre os créditos cedidos em operações firmadas em exercícios anteriores. Eventual inadimplência nestas carteiras cedidas poderá obrigar a Controlada a efetuar a recompra destes créditos. Abaixo a posição destas operações ao final no exercício de 2013.

R\$ mil			
<b>Prazo Remanescente</b>	<b>%</b>	<b>Saldo da Carteira</b>	<b>Saldo da Cessão</b>
Faixa até 12 meses	14,73	213	190
Faixa de 13 até 24 meses	43,90	636	568
Faixa acima de 25 meses	41,38	599	545
<b>Total geral das operações</b>	<b>100</b>	<b>1.448</b>	<b>1.303</b>

## **11. Projeções / 11.1 - Projeções divulgadas e premissas**

Não há projeções e premissas.

## **11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções**

Não há divulgação de projeções.

## 12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

- a) Atribuições de cada órgão e comitê

Compete ao Conselho de Administração, em conformidade com o Artigo 25 do Estatuto Social da Companhia:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o disposto nestes Estatutos;
- c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- d) convocar anualmente a Assembléia Geral Ordinária, e a Extraordinária, quando julgar conveniente;
- e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- f) escolher e destituir os auditores independentes, observado o direito de veto assegurado pela lei aos conselheiros eleitos pelos acionistas minoritários e preferencialistas, se houver;
- g) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia, para cancelamento, permanência em tesouraria ou posterior alienação;
- h) aprovar, previamente, a alienação ou a oneração de bens do ativo permanente da Companhia, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros;
- i) deliberar sobre a emissão de novas ações, nos termos previstos no Artigo 9º;
- j) deliberar sobre a distribuição, entre os administradores da Companhia, da remuneração global que lhes tiver sido fixada pela Assembléia Geral;
- k) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, fixando-lhes as respectivas condições;
- l) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, e sem garantia real.

Diretoria: Compete à Diretoria a prática de todos os atos necessários ao regular funcionamento da Companhia, que não sejam de competência da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração.

Assembléia Geral: A Assembléia Geral dos Acionistas reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre os assuntos que lhe competem por lei, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, guardados os preceitos de direito nas respectivas convocações.

A Companhia não possui comitês.

- b) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês

Conforme previsto no Estatuto da Companhia, esta terá um Conselho Fiscal cujo funcionamento não será permanente, podendo ser instalado pela Assembléia Geral a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 0,1 (um décimo) das ações com direito a voto, ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto, percentagens mínimas que poderão ser reduzidas pela Comissão de Valores Mobiliários mediante fixação de escala em função do valor do capital social.

Nos últimos 4 exercícios não houve instalação de Conselho Fiscal.

## 12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

c) mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê

A Companhia não adota mecanismos formalizados de avaliação de desempenho para o conselho de administração e Diretoria.

d) em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

É atribuição dos membros da diretoria a prática de todos os atos necessários ao funcionamento da Companhia conforme a designação dada pelo Conselho de Administração.

Os Diretores possuem poderes de representação, conforme estabelecido no estatuto social:

- extrajudicialmente, por 2 (dois) Diretores em conjunto, por um Diretor em conjunto com um procurador, ou por (dois) procuradores em conjunto;

- judicialmente, pelo Diretor a quem esta competência for atribuída pelo Conselho de Administração ou por um procurador especialmente constituído para este fim

e) mecanismos de avaliação de desempenho dos membros dos conselho de administração, dos comitês e da diretoria

A Companhia não adota mecanismos formais de avaliação do desempenho para os membros do conselho de administração e Diretoria.

**12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias**

- a) prazos de convocação

Em ate 15 dias antes da realização da Assembléia Geral.

- b) Competências

Ordinária, para deliberar sobre os assuntos que lhe competem por lei

Extraordinária, sempre que os interesses sociais o exigirem.

- c) endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembléia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Endereço Físico: Rua General João Manoel, 157 – 16º andar – CEP 90.010-030-  
Centro Porto Alegre,RS

Endereço Eletrônico: [www.habitasul.com.br](http://www.habitasul.com.br)

- d) identificação e administração de conflitos de interesses

Não há mecanismos formais de identificação e administração de conflito de interesses.

- e) solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Na forma estabelecida na lei.

- f) formalidades necessárias para aceitação de instrumentos de procuração outorgados por acionistas, indicando se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

É necessário a apresentação do mandato até três dias antes da realização do conclave e não são admitidas procurações outorgadas por acionista por meio eletrônico.

- g) manutenção de fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembléias

Não há.

## **12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias**

h) transmissão ao vivo do vídeo e/ou do áudio das assembléias

Não há..

i) mecanismos destinados a permitir a inclusão, na ordem do dia, de propostas formuladas por acionistas

Não há.

## 12. Assembléia e administração / 12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos

a) Frequência das reuniões

Sempre que os interesses sociais o exigirem ou para deliberar os assuntos que lhe competem por lei.

b) se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não há.

c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Não há.

**12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF**

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha		Pertence apenas à Diretoria	17/11/2014	01 ano	0
198.903.540-04	Bacharel em Ciências Contábeis	19 - Outros Diretores	17/11/2014	Sim	0%
		Atua como Diretor da Companhia e de empresas controladas			
Maria Therezinha Druck Bastide		Pertence apenas à Diretoria	17/11/2014	01 ano	0
066.995.450-00	Jornalista	19 - Outros Diretores	17/11/2014	Sim	0%
		Atua como Diretora da Companhia e de empresas controladas			
Noe Joel da Costa Oliveira		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	0
198.121.590-53	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2015	Sim	0%
Paulo Antonio Schmidt		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	0
058.992.570-91	Contador e Administrador de Empresas	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2015	Sim	0%
Paulo Sergio Viana Malmann		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	0
228.565.950-49	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2015	Sim	0%
Pericles Pereira Druck		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	0
432.252.410-91	Engenheiro Agrônomo	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2015	Sim	0%
EURITO DE FREITAS DRUCK		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	0
032.111.427-20	Diretor de Empresa	32 - Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente	30/04/2015	Sim	0%

**12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF**

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
<b>Outros cargos e funções exercidas no emissor</b>		<b>Descrição de outro cargo / função</b>			
Diretor de Relacoes com Investidores					
Pericles de Freitas Druck		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	0
000.548.360-34	Advogado	30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	30/04/2015	Sim	0%

**Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência**

Jorge Juerecy Oliveira da Cunha - 198.903.540-04

Bacharel em Ciências Contábeis pela FAPA - Faculdade Porto Alegrense de Ciências Contábeis e Administrativas. Foi diretor da Cia Província de Crédito Imobiliário entre 2.004 e 2.008. Foi eleito diretor da Cia Habitasul de Participações em fevereiro de 2009, sendo anualmente re-eleito. Foi eleito diretor da Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. em janeiro de 2.009, e re-eleito em abril de 2.009, abril de 2.010, abril de 2.011, maio de 2012, abril de 2013, abril 2014 e abril de 2015. Conselheiro da Celulose Irani S.A., durante o período de abril de 2.010 até maio de 2.012. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Maria Therezinha Druck Bastide - 066.995.450-00

Formada em Jornalismo pela Pontifícia Universidade Católica do RS, foi eleita diretora das empresas: Arte Dell'Acqua Ltda desde novembro de 2.002, Companhia Habitasul de Participações desde maio de 1.998, Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano desde julho de 2.000, Habitasul Credito Imobiliario S.A. desde setembro de 2.004, Habitasul - Comercio e Representação S.A. desde julho de 2.000, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. desde março de 1.998, da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda desde julho de 2.000, Hotel Laje de Pedra S.A. desde abril de 1992, JI Negócios Imobiliários Ltda desde maio de 2.010, Jurere Praia Hotel Ltda desde abril de 1992 e Laje de Pedra Mountain Village Ltda desde dezembro de 2.001. Tendo sido reeleita, atua até a presente data como Diretora destas empresas. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial

Noe Joel da Costa Oliveira - 198.121.590-53

Advogado formado em agosto de 1984 pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, inscrito na OAB/RS sob número 18.056; diretor da Consulplanes Consultoria e Planejamento Ltda, desde abril de 1992; sócio-gerente da Druck, Mallmann, Oliveira e Advogados Associados, desde 1996; conselheiro eleito da Companhia Habitasul de Participações em abril de 2003, tendo sua última reeleição em abril de 2015. Foi membro da Comissão Nacional de Assuntos Jurídicos CONAJ da ABECIP até 2011; pós-graduado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV em Direito Empresarial em dezembro de 2006; professor visitante da UNISINOS - São Leopoldo/RS no ano de 2009; Professor visitante da ESADE - Porto Alegre/RS no ano de 2010; Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Paulo Antonio Schmidt - 058.992.570-91

Administrador de empresas, em junho de 1.996 foi eleito diretor da Kock Metalurgica S/A tendo sido reeleito em maio de 2.011 e desde abril de 1.997 é diretor da Habitasul Crédito Imobiliário S/A . É também membro do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações, eleito em abril de 1.994, sendo reeleito desde então. Foi membro do conselho de administração da Celulose Irani S/A no período de abril de 2.009 até abril de 2.012. Ocupou anteriormente diversos outros cargos de diretoria e conselhos de administração em empresas do Grupo Habitasul. Foi também diretor de FENAC S/A Feiras e Empreendimentos. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

---

Paulo Sergio Viana Malmann - 228.565.950-49

Advogado, Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e com MBA pela Fundação Getúlio Vargas em Direito da Economia e da Empresa. Diretor Superintendente da Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda desde março de 1.992. Membro do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações sendo reeleito desde abril de 1.997. Membro do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A. sendo reeleito desde abril de 2.001 . Diretor e sócio fundador do escritório de direito Druck, Mallmann, Oliveira & Advogados Associados desde abril de 1.996. Sócio e gerente da empresa LOF Consultoria Imobiliária Ltda. Conselheiro de Administração certificado pelo IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

---

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91

Engenheiro Agrônomo, formado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul e graduado no Owner/President Management Program na Harvard Business School. Nos últimos 5 anos atuou como membro do Conselho de Administração e Diretor Superintendente da Celulose Irani S.A., tendo sido reeleito para estes cargos desde 2005. Durante o período de Maio/2009 até Maio/2010 acumulou também o cargo de Diretor de Celulose e Papel na Celulose Irani S.A. e de Maio/2011 até Abril/2012 foi Diretor Superintendente e membro do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A. A partir de 27 de abril de 2012 foi eleito Diretor Presidente da Celulose Irani S.A., onde também é membro do Conselho de Administração. É também membro do Conselho de Administração e Diretor Superintendente nas controladas Habitasul Florestal S.A. e Irani Trading S.A., e Diretor nas controladas HGE – Geração de Energia Sustentável Ltda, Meu Móvel de Madeira – Comércio de Móveis e Decorações Ltda e Iraflor Comércio de Madeiras Ltda. É membro do Conselho de Administração da Cia Habitasul de Participações, tendo sido reeleito em abril de 2.015. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

---

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

Diretor de empresas, eleito Vice-Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente da Companhia Habitasul de Participações desde dezembro de 1981, tendo sido reeleito em abril de 2.015 e novembro de 2.014, respectivamente. Em dezembro de 2.000, foi eleito Diretor de Relações com Investidores, tendo sido reeleito, respectivamente, em abril de 2009 e novembro de 2014. É sócio-gerente da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda desde janeiro de 1980 e compõe o Conselho de Administração da Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A desde abril de 2001. É membro do conselho de administração da Irani Participações S.A. desde dezembro 1997 e Diretor da Companhia Comercial de Imóveis desde maio de 1973. Foi eleito Vice-presidente do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A setembro de 1995 tendo sido reeleito em abril de 2015. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

---

Pericles de Freitas Druck - 000.548.360-34

Bacharel em Direito formado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, eleito Presidente do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A. em setembro de 1995, tendo sua última reeleição em abril de 2015. Em abril de 2002, foi eleito Diretor Presidente da Celulose Irani S.A., tendo sido reeleito em maio de 2011, exercendo o cargo até 27 de abril de 2012. É presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia Habitasul de Participações, desde dezembro de 1981, tendo suas últimas reeleições ocorridas em abril de 2015 e novembro de 2014, respectivamente. É membro do conselho da Irani Participações S.A. desde dezembro de 1997 tendo sido reeleito em abril de 2009. Membro do Conselho Deliberativo da Federasul, Presidente do Conselho Consultivo da Associação Júnior Achievement do RS e Membro do Conselho de Administração da Fundação Bial de Artes Visuais do Mercosul. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

---

Jorge Juerecy Oliveira da Cunha - 198.903.540-04

---

Maria Therezinha Druck Bastide - 066.995.450-00

---

Noe Joel da Costa Oliveira - 198.121.590-53

---

Paulo Antonio Schmidt - 058.992.570-91

---

Paulo Sergio Viana Malmann - 228.565.950-49

---

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91

---

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

---

Pericles de Freitas Druck - 000.548.360-34

## **12. Assembléia e administração / 12.7/8 - Composição dos comitês**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há composição de comitês.

**12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares**

Nome	CPF	12.11 - Acordos /Seguros de administradores	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
<b>Cargo</b>				
<b>Administrador do emissor ou controlada</b>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente				
<b>Pessoa relacionada</b>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	
Conselheiro, Diretor Vice Presidente e Diretor de Relacoes com Investidores.				
<b>Observação</b>				
-----				
<b>Administrador do emissor ou controlada</b>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor				
<b>Pessoa relacionada</b>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15	
Diretor				
<b>Observação</b>				
A Companhia Comercial de Imoveis e' Controladora Direta do emissor.				
-----				
<b>Administrador do emissor ou controlada</b>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor				
<b>Pessoa relacionada</b>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06	
Diretor				
<b>Observação</b>				
-----				
<b>Administrador do emissor ou controlada</b>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)

**12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares**

Nome	CPF	12.11 - Acordos /Seguros de administradores	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
<b>Cargo</b>				
Presidente do Conselho de Administracao.				
<b>Pessoa relacionada</b>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80	
Vice Presidente do Conselho de Administracao.				
<b>Observação</b>				
-----				
<b>Administrador do emissor ou controlada</b>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administracao				
<b>Pessoa relacionada</b>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	
Vice presidente do Conselho de Administracao				
<b>Observação</b>				
-----				
<b>Administrador do emissor ou controlada</b>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Conselheiro				
<b>Pessoa relacionada</b>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12	
Conselheiro				
<b>Observação</b>				
-----				
<b>Administrador do emissor ou controlada</b>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)

**12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares**

Nome	CPF	12.11 - Acordos /Seguros de administradores	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
<b>Cargo</b>				
Diretor				
<u>Pessoa relacionada</u>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	
Diretor				
<u>Observação</u>				
-----				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Presidente Conselho de Administracao				
<u>Pessoa relacionada</u>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60	
Vice presidente do Conselho de Administracao				
<u>Observação</u>				
-----				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	
Conselheiro				
<u>Observação</u>				
-----				

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			

**Exercício Social 31/12/2013****Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck

000.548.360-34

Controle

Controlador Direto

Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.

**Pessoa Relacionada**

COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS

92.752.377/0001-15

Diretor

**Observação****Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck

000.548.360-34

Controle

Controlada Indireta

Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.

**Pessoa Relacionada**

HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

87.919.437/0001-01

Diretor

**Observação****Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck

000.548.360-34

Controle

Controlada Direta

Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.

**Pessoa Relacionada**

HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A

92.859.800/0001-80

Presidente do Conselho

**Observação****Administrador do Emissor**

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

<b>Identificação</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	<b>Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada</b>	<b>Tipo de pessoa relacionada</b>
<b>Cargo/Função</b> Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro.	03.078.261/0001-12		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Presidente do Conselho de Administração.	89.011.456/0001-60		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
<b>Pessoa Relacionada</b> DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA Diretor	87.367.009/0001-13		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores.	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
<b>Pessoa Relacionada</b>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b> COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS Diretor	92.752.377/0001-15		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores.	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Vice Presidente do Conselho de Administração	92.859.800/0001-80		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores.	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores.	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
<b>Observação</b>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores.			
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice Presidente do Conselho de Administração.			
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretor			
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Conselheira e Diretora			
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
Diretora			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretora			
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretora			
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Conselheira e Diretora			
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18		

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
Diretora			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Paulo Sergio Viana Malmann	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	12.879.871/0001-06		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Conselheiro	89.179.055/0001-14		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores.	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	12.879.871/0001-06		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores.	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
ARTE DELL'ACQUA LTDA Diretora	05.468.893/0001-18		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA Diretora	91.904.912/0001-43		

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72		
Diretora			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69		
Diretora			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Paulo Antonio Schmidt	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

<b>Identificação</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	<b>Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada</b>	<b>Tipo de pessoa relacionada</b>
<b>Cargo/Função</b> Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretora	89.179.055/0001-14		
<b>Observação</b>			

**Exercício Social 31/12/2012****Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck  
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.

000.548.360-34      Controle      Controlador Direto

**Pessoa Relacionada**

COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS  
Diretor

92.752.377/0001-15

**Observação****Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck  
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente

000.548.360-34      Controle      Controlada Indireta

**Pessoa Relacionada**

HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
Diretor

87.919.437/0001-01

**Observação****Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck

000.548.360-34      Controle      Controlada Direta

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Presidente do Conselho			
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração			
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
<hr/>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Vice Presidente do Conselho de Administração	89.011.456/0001-60		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Diretor	03.078.261/0001-12		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Conselheira e Diretora	92.859.800/0001-80		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Diretora	03.078.261/0001-12		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretora	87.919.437/0001-01		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Conselheira e Diretora	89.011.456/0001-60		

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA Diretora	83.948.380/0001-18		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Paulo Sergio Viana Malmann Conselheiro	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA Diretor	92.988.690/0001-57		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Noe Joel da Costa Oliveira Conselheiro	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA Diretor	92.988.690/0001-57		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<u>Administrador do Emissor</u>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

<b>Identificação</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	<b>Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada</b>	<b>Tipo de pessoa relacionada</b>
<b>Cargo/Função</b> Pericles Pereira Druck Conselheiro	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
<b>Pessoa Relacionada</b> DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA Diretor	87.367.009/0001-13		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	12.879.871/0001-06		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Conselheiro	89.179.055/0001-14		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b> CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	12.879.871/0001-06		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> ARTE DELL'ACQUA LTDA Diretora	05.468.893/0001-18		
<b>Observação</b>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA Diretora	91.904.912/0001-43		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA Diretora	11.951.572/0001-72		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA Diretora	04.937.764/0001-69		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Paulo Antonio Schmidt	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
Conselheiro			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretora			
<u>Observação</u>			
-----			
<b>Exercício Social 31/12/2011</b>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Direto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Presidente do Conselho	92.859.800/0001-80		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho e Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Presidente do Conselho de Administração	89.011.456/0001-60		

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
<b>Pessoa Relacionada</b>			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA Diretor	87.367.009/0001-13		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
<b>Pessoa Relacionada</b>			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS Diretor	92.752.377/0001-15		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Vice Presidente do Conselho de Administração	92.859.800/0001-80		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Vice Presidente do Conselho de Administração	89.011.456/0001-60		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b> HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Diretor	03.078.261/0001-12		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Conselheira e Diretora	92.859.800/0001-80		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Diretora	03.078.261/0001-12		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretora	87.919.437/0001-01		
<b>Observação</b>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Conselheira e Diretora	89.011.456/0001-60		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA Diretora	83.948.380/0001-18		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Paulo Sergio Viana Malmann Conselheiro	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA Diretor	92.988.690/0001-57		
<b><u>Observação</u></b>			
<hr/>			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
Conselheiro			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<b>Pessoa Relacionada</b>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b> Conselheiro			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	12.879.871/0001-06		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<u>Observação</u>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<u>Observação</u>			
<hr/>			

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
ARTE DELL'ACQUA LTDA Diretora	05.468.893/0001-18		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA Diretora	91.904.912/0001-43		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA Diretora	11.951.572/0001-72		
<b>Observação</b>			
-----			
<b>Administrador do Emissor</b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta

**12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA Diretora	04.937.764/0001-69		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Paulo Antonio Schmidt Conselheiro	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Diretor	92.859.800/0001-80		
<b><u>Observação</u></b>			
-----			
<b><u>Administrador do Emissor</u></b>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<b><u>Pessoa Relacionada</u></b>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretora	89.179.055/0001-14		
<b><u>Observação</u></b>			

## **12. Assembléia e administração / 12.11 - Acordos /Seguros de administradores**

Não há acordos para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores.

## **12. Assembléia e administração / 12.12 - Práticas de Governança Corporativa**

Não há outras informações relevantes.

## 13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

### a. objetivos da política ou prática de remuneração

A administração da Companhia é desenvolvida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária. A Companhia não mantém Conselho Fiscal permanente nem comitês.

a.1. A prática de remuneração da Diretoria Estatutária busca:

- i) alinhar os interesses dos administradores aos dos acionistas;
- ii) estimular a visão de curto e longo prazo dos administradores;
- iii) estimular e manter o comprometimento dos administradores com os resultados da Companhia;
- iv) atrair, reter e motivar os administradores.

a.2. Os honorários do Conselho de Administração são simbólicos.

### b. composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

ii. qual a proporção de cada elemento na remuneração total

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

iv. razões que justificam a composição da remuneração

A remuneração da Diretoria Estatutária é dívida em 2 (duas) parcelas:

A – Honorários Fixos e Benefícios;

B – Participação nos resultados da Companhia de acordo com previsão estatutária.

#### A- Honorários Fixos e Benefícios:

A remuneração dos administradores é composta pelos honorários recebidos diretamente da Cia e pelos honorários recebidos das subsidiárias, totalizados no item 13.15. Os honorários do Conselho de Administração são simbólicos.

A remuneração fixa e os benefícios obedecem às condições e práticas de mercado. O reajuste é feito de acordo com os índices de inflação ou movimentação do mercado.

Os honorários fixos e benefícios correspondem de 50% a 100% da remuneração total.

#### B- Participação nos Resultados da Companhia:

Complementa a remuneração fixa e é determinada em função dos resultados da Companhia.

O cálculo é efetuado de acordo com os critérios definidos no estatuto da Companhia a seguir transcritos.

*“Artigo 32 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda.*

*Artigo 33 - Feitas as deduções referidas no Artigo 32 supra, será destacada uma participação aos administradores da Companhia, em*

### 13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

*montante não superior a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.*

**Parágrafo 1º** - *Os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício social em relação ao qual for atribuído aos acionistas o dividendo obrigatório de que trata o Artigo 36 infra.*

**Parágrafo 2º** - *A participação atribuída aos administradores, nos termos deste Artigo, será rateada entre seus membros, de acordo com deliberação específica do Conselho de Administração."*

A Remuneração por Participação nos Resultados da Companhia correspondem de 0% a 50% da remuneração total.

O Conselho de Administração recebe remuneração simbólica.

**c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração**

Os principais indicadores de desempenho são o Lucro Líquido da Companhia e a Avaliação de Desempenho Individual.

**d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho**

A participação no resultado do exercício, na forma estatutária, reflete a evolução dos indicadores (Lucro Líquido do Exercício e avaliação de desempenho individual).

**e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo**

Os indicadores estabelecidos mantêm os administradores comprometidos com os resultados e com a criação de valor para a Companhia.

**f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos**

Os Diretores recebem remuneração de controladas.

**g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor**

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculada a ocorrência de eventos societários.

**13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão****Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2014 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	36,00	1.400,00	0,00	1.436,00
Benefícios direto e indireto	0,00	10,00	0,00	10,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	Valores expressos em R\$ mil. Valores previstos para o exercício de 2014.	Valores expressos em R\$ mil. Valores previstos para o exercício de 2014.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	36,00	1.410,00	0,00	1.446,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2013 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	30,00	365,30	0,00	395,30
Benefícios direto e indireto	0,00	8,80	0,00	8,80
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	Valores expressos em R\$ mil.	Valores expressos em R\$ mil.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	30,00	374,10	0,00	404,10

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2012 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	30,00	270,30	0,00	300,30
Benefícios direto e indireto	0,00	8,50	0,00	8,50
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	57,00	0,00	57,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	Valores expressos em R\$ mil.	Valores expressos em R\$ mil.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	30,00	335,80	0,00	365,80

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2011 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	30,00	189,00	0,00	219,00
Benefícios direto e indireto	0,00	8,00	0,00	8,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	219,00	0,00	219,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Observação</b>	Valores expressos em R\$ mil.	Valores expressos em R\$ mil.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	30,00	416,00	0,00	446,00

**13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável**

Não há conselho fiscal constituído.

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2011 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado *			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	219,0	219,0

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2012 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado *			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	57,0	57,0

\* A Participação nos resultados está sujeita a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária. Sua efetiva distribuição é realizada por deliberação específica do Conselho de Administração conforme previsto no §2º do Artigo 33 de seu Estatuto Social.

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2013 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

**13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável**

<b>Previsto Exercício social de 2014 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
<b>Bônus</b>			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
<b>Participação no resultado</b>			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

### **13. Remuneração dos administradores / 13.4 - Plano de remuneração baseado em ações**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

**13. Remuneração dos administradores / 13.5 - Remuneração baseada em ações**

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	7.951	17.702	913
Diretoria Estatutária	-	2	0

Não há Conselho Fiscal constituído.

### **13. Remuneração dos administradores / 13.6 - Opções em aberto**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

### **13. Remuneração dos administradores / 13.7 - Opções exercidas e ações entregues**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

### **13. Remuneração dos administradores / 13.8 - Precificação das ações/opções**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

### **13. Remuneração dos administradores / 13.9 - Participações detidas por órgão**

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações ou opções de ações.

### **13. Remuneração dos administradores / 13.10 - Planos de previdência**

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

**13. Remuneração dos administradores / 13.11 - Remuneração máx, mín e média****Valores anuais**

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Nº de membros	4,00	4,00	4,00	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração	159,30	112,00	71,40	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração	50,00	44,80	31,30	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração	93,50	69,70	49,20	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00

**Observação**

Diretoria Estatutária	
31/12/2013	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2012	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2011	Valores expressos em R\$ mil

Conselho de Administração	
31/12/2013	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2012	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2011	Valores expressos em R\$ mil.

Conselho Fiscal	
31/12/2013	Não há conselho fiscal constituído.
31/12/2012	Não há conselho fiscal constituído.
31/12/2011	Nao ha conselho fiscal constituído.

**13. Remuneração dos administradores / 13.12 - Mecanismos remuneração/indenização**

Não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

**13. Remuneração dos administradores / 13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.**

Não há Conselho Fiscal constituído.

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2011</b>
Conselho	60,00%
Diretoria	73,60%

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2012</b>
Conselho	60,00%
Diretoria	72,70%

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2013</b>
Conselho	60,00%
Diretoria	72,20%

**13. Remuneração dos administradores / 13.14 - Remuneração - outras funções**

Não há nos 3 últimos exercícios sociais valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração e da diretoria estatutária, por qualquer razão que não a função que ocupam.

**13. Remuneração dos administradores / 13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada**

Não há Conselho Fiscal constituído.

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2011 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	1.804,20
Diretoria Estatutária	639,3	

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2012 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	2.134,70
Diretoria Estatutária	748,6	

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2013 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	2.265,68
Diretoria Estatutária	682,36	

### **13. Remuneração dos administradores / 13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração**

Todas as informações relevantes a respeito da remuneração dos Administradores da Companhia foram divulgadas nos itens acima.

**14. Recursos humanos / 14.1 - Descrição dos recursos humanos**

- a. Numero de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

ANO	Local	Operacional	Administrativo	Total
2011	SC	135	57	192
	RS	103	72	175
	<b>Total</b>	<b>238</b>	<b>129</b>	<b>367</b>
2012	SC	234	68	302
	RS	120	71	191
	<b>Total</b>	<b>354</b>	<b>139</b>	<b>493</b>
2013	SC	160	80	240
	RS	133	83	216
	<b>Total</b>	<b>293</b>	<b>163</b>	<b>456</b>

ANO	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria e Turismo	Gestão de Créditos e Outros Serviços	Total
2011	SC	46	137	9	192
	RS	81	78	16	175
	<b>Total</b>	<b>127</b>	<b>215</b>	<b>25</b>	<b>367</b>
2012	SC	47	247	8	302
	RS	83	94	14	191
	<b>Total</b>	<b>130</b>	<b>341</b>	<b>22</b>	<b>493</b>
2013	SC	48	178	14	240
	RS	87	116	13	216
	<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>294</b>	<b>27</b>	<b>456</b>

\* Inclui Emissor e Controladas

- b. Numero de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

ANO	Local	Total
2011	SC	149
	RS	169
	<b>Total</b>	<b>318</b>
2012	SC	181
	RS	127
	<b>Total</b>	<b>308</b>
2013	SC	256
	RS	118
	<b>Total</b>	<b>374</b>

**14. Recursos humanos / 14.1 - Descrição dos recursos humanos**

<b>ANO</b>	<b>Local</b>	<b>Desenvolvimento Imobiliário</b>	<b>Hotelaria e Turismo</b>	<b>Gestão de Créditos e Outros Serviços</b>	<b>Total</b>
<b>2011</b>	SC	101	27	21	149
	RS	131	38		169
	<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>65</b>	<b>21</b>	<b>318</b>
<b>2012</b>	SC	102	42	37	181
	RS	92	35		127
	<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>77</b>	<b>37</b>	<b>308</b>
<b>2013</b>	SC	139	80	37	256
	RS	81	37	-	118
	<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>117</b>	<b>37</b>	<b>374</b>

\* Inclui Emissor e Controladas.

\*\* Inclui Pessoal de Obras, Limpeza, Segurança, entre outros.

c. Índice de Rotatividade

A índice de Rotatividade da Companhia e suas Controladas esteve sempre abaixo de 1% nos últimos 3 exercícios.

d. Exposição do emissor a Passivos e Contingências Trabalhistas

A exposição da Companhia e suas Controladas a Passivos, Contingências e Riscos Trabalhistas relevantes estão devidamente informados nos Item 4 deste Formulário de Referência.

## 14. Recursos humanos / 14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos

### Número de Empregados

Ao final de 2011 houve um acréscimo de 103 funcionários em relação a 2010. Este aumento decorre: i) do início das operações de gastronomia pelo Jurere Praia hotel Ltda em Santa Catarina e ii) da aumento de quadro da JI Administradora Hoteleria Ltda. No RS houve uma redução no numero de empregados no Hotel Laje de Pedra S/A, decorrente da transferência destes para o hotel Laje de Pedra Montain Village, empreendimento hoteleiro administrado pela JI Administradora Hoteleira Ltda.

Em 2012 houve um acréscimo de 126 funcionários em relação a 2011. Este aumento decorre: i) do início da operação de gastronomia pelo Jurere Praia hotel Ltda no restaurante Simple On The Beach em Santa Catarina. No RS o aumento verificado ocorreu pela disponibilização para venda de 31 apartamentos revitalizados no Hotel Laje de Pedra S/A com consequente aumento de hóspedes sendo necessário o incremento nas equipes operacionais.

No ano de 2013, houve um decréscimo de 76 funcionários em relação a 2012 na controlada Jurerê Praia Hotel S/A onde parte da redução foi compensada pelo aumento da contratação de serviços temporários e parte pela otimização dos processos para o atendimento dos eventos de final de ano. No RS, o acréscimo de funcionários decorre basicamente da redução da contratação de serviços com mão de temporários no setor de Alimentos e Bebidas da controlada Hotel Laje de Pedra S/A.

### Terceirizados

O aumento de terceirizados verificado no final do exercício de 2011 em relação ao final do exercício de 2010 decorre da contratação de serviços em pequenas obras em Jurere Internacional e também da contratação de terceiros vinculados a operação de A&B na área de hotelaria.

O número de terceirizados no final do exercício de 2012 reduziu em virtude da conclusão das obras de urbanização do empreendimento Vale Ville – desenvolvido pela controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A em Gravataí – RS. Por outro lado, os terceirizados no estado de SC apresentaram aumento em por conta da contratação de mão de obra temporária nas operações gastronômicas operadas pela Controlada Jurerê Praia Hotel Ltda.

O aumento do número de funcionários terceirizados no final de 2013 ocorreu por conta da contratação de serviços para o atendimento da demanda em eventos de final de ano na controlada Jurerê Praia Hotel S/A.

## 14. Recursos humanos / 14.3 - Política remuneração dos empregados

### a. Política de Salários e Remuneração Variável

Não há na Companhia ou suas Controladas políticas estabelecidas de Salário e não há plano de remuneração variável.

Os Salários são estabelecidos de acordo com a Remuneração praticada pelo mercado para cada cargo e função existente dentro da Companhia e suas Controladas.

### b. Política de Benefícios

A Companhia e suas Controladas oferecem a todos os seus funcionários: seguro saúde, vale refeição/alimentação e vale transporte.

Seguro Saúde - para todos os empregados, concedendo iguais padrões de cobertura.

Vale-refeição/alimentação - para todos os empregados, descontando 10% de contribuição sobre o valor do benefício recebido.

Vale-transporte - para todos os cargos. Aplicável somente para utilização de transporte público.

Os benefícios concedidos estão alinhados com as praticas de mercado objetivando atrair e manter profissionais qualificados.

### c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando: i) grupos de beneficiários, ii) condições para o exercício,iii) preços do exercício, iv) prazos de exercício e v) quantidade de ações comprometidas com o plano

A Companhia e suas Controladas não possuem plano de remuneração baseados em ações.

## **14. Recursos humanos / 14.4 - Relações emissor / sindicatos**

### **No segmento de Desenvolvidos Imobiliários**

No Rio Grande do Sul, o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Mármore e Granitos, de Olaria, de Cimento, Cal e Gesso, de Ladrilhos, Hidráulicos e de Produtos de Cimento e de Cerâmica para Construção de Porto Alegre representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-RS – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho; Em Santa Catarina o Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção e do Mobiliário de Florianópolis representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-SC Grande Florianópolis – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

### **No segmento de Hotelaria e Turismo**

Em Florianópolis/SC, o SITRATUH – Sindicato dos Trabalhadores em Turismo, Hospitalidade e de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Grande Florianópolis representa os Trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho. Em Canela/RS o Sindicato dos Empregados no Comércio Hoteleiro e Similares de Canela representa os trabalhadores, ficando a cargo do Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Região das Hortências as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho.

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS</b>						
92.752.377/0001-15	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	20/12/2012		
3.152.762	99,980	2.148.545	35,923	5.301.307	58,041	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
Preferencial Classe B	30,596	100.000				
Preferencial Classe A	2,117,949	35.590				
TOTAL	2,148,545	35.923				
<b>EURITO DE FREITAS DRUCK</b>						
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Não	25/04/2014		
1	0,010	5.224	0,087	5.225	0,057	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
Preferencial Classe A	5,224	0.090				
TOTAL	5,224	0.087				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	3.827.154	63,989	3.827.154	41,902	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>Pericles de Freitas Druck</b>						
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim	14/07/2011		
1	0,010	0	0,000	1	0,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
<b>TOTAL</b>						
3.152.764	100,000	5.980.923	100,000	9.133.687	100,000	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS</b>				<b>92.752.377/0001-15</b>		
<b>DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA</b>						
87.367.009/0001-13	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	31/12/2009		
480.057	100,000	480.057	63,270	960.114	77,500	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL	0	0.000				
<b>ED - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA</b>						
87.409.280/0001-74	BRASILEIRA-RS	Não	Não	31/12/2009		
0	0,000	278.743	36,730	278.743	22,500	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>TOTAL</b>						
480.057	100,000	758.800	100,000	1.238.857	100,000	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA</b>				<b>87.367.009/0001-13</b>		
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>Pericles de Freitas Druck</b>						
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim			
77.185	99,990	0	0,000	77.185	99,990	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>Pericles Pereira Druck</b>						
432.252.410-91	Brasileira-RS	Não	Não			
1	0,010	0	0,000	1	0,010	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>TOTAL</b>						
77.186	100,000	0	0,000	77.186	100,000	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>ED - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA</b>				<b>87.409.280/0001-74</b>		
<b>EURITO DE FREITAS DRUCK</b>						
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Sim			
3.239.408	99,050	0	0,000	3.239.408	99,050	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>Nara Maria Oliveira Druck</b>						
439.051.370-20	Brasileira-RS	Não	Não			
30.852	0,950	0	0,000	30.852	0,950	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>TOTAL</b>						
3.270.260	100,000	0	0,000	3.270.260	100,000	

**15. Controle e grupo econômico / 15.3 - Distribuição de capital**

<b>Data da última assembleia / Data da última alteração</b>	30/04/2014
<b>Quantidade acionistas pessoa física</b>	175.967
<b>Quantidade acionistas pessoa jurídica</b>	1.032
<b>Quantidade investidores institucionais</b>	5

**Ações em Circulação**

*Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria*

<b>Quantidade ordinárias</b>	0	0,000%
<b>Quantidade preferenciais</b>	3.824.429	63,940%
<b>Preferencial Classe A</b>	3.824.429	64,270000%
<b>Total</b>	3.824.429	41,870%

## **15. Controle e grupo econômico / 15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico**

Não há.

## **15. Controle e grupo econômico / 15.5 - Acordo de Acionistas**

Não há.

## **15. Controle e grupo econômico / 15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm**

Não há alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor.

## **15. Controle e grupo econômico / 15.7 - Principais operações societárias**

Não há outras informações relevantes.

**16. Transações partes relacionadas / 16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.**

A Companhia praticamente não realiza operações comerciais com suas empresas interligadas. As operações quando ocorrem são praticadas nas condições normais de mercado. Desta forma, a Companhia não possui regra ou política formal definida para essas transações, além das normas regulamentares em cada caso.

**16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Companhia Comercial de Imóveis	14/09/2012	3.720.000,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2012.	n/a.	n/a.	SIM	12,500000
<b>Relação com o emissor</b>	Controlador						
<b>Objeto contrato</b>	Mútuo						
<b>Garantia e seguros</b>	n/a.						
<b>Rescisão ou extinção</b>	n/a.						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	O presente contrato de mútuo, além da taxa de 12,50% a.a, tem seu saldo corrigido pelo IGPM.						
<b>Posição contratual do emissor</b>							
<b>Especificar</b>							
Companhia Comercial de Imóveis	28/01/2013	3.825.000,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2013.	n/a	18 meses	SIM	12,680000
<b>Relação com o emissor</b>	Controlador						
<b>Objeto contrato</b>	Mútuo						
<b>Garantia e seguros</b>	n/a						
<b>Rescisão ou extinção</b>	n/a						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	O presente contrato de mútuo, além da taxa de 12,68% a.a, tem seu saldo corrigido pelo CDI.						
<b>Posição contratual do emissor</b>							
<b>Especificar</b>							
Habitasul Florestal S.A. (Controlada da Celulose Irani S.A.)	06/05/2011	5.357.013,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2011.	n/a.	n/a.	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	Coligada						
<b>Objeto contrato</b>	Cessão de direitos aquisitivos de uma gleba de terras no município de Cidreira.						

**16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
<b>Garantia e seguros</b>	n/a.						
<b>Rescisão ou extinção</b>	n/a.						
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
<b>Posição contratual do emissor</b>							
<b>Especificar</b>							
Companhia Comercial de Imóveis	22/08/2011	3.000.000,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2011.	n/a.	n/a.	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	Controlador						
<b>Objeto contrato</b>	Compra e venda de apartamento no empreendimento Arte Dell'Acqua.						
<b>Garantia e seguros</b>	n/a.						
<b>Rescisão ou extinção</b>	n/a.						
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
<b>Posição contratual do emissor</b>							
<b>Especificar</b>							
Companhia Comercial de Imóveis	14/12/2011	3.000.000,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2012.	n/a.	18 meses da assinatura do contrato ocorrida em 14/12/2011	SIM	12,400000
<b>Relação com o emissor</b>	Controlador						
<b>Objeto contrato</b>	Mútuo.						
<b>Garantia e seguros</b>	n/a.						
<b>Rescisão ou extinção</b>	n/a.						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	O presente contrato de mútuo, além da taxa de juros de 12,40% a.a., tem seu saldo corrigido pelo IGPM.						
<b>Posição contratual do emissor</b>							

**16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
<b>Especificar</b>							
Celulose Irani S.A.	01/12/2008	13.669,20	Não há	Não há	Indeterminado	NÃO	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	Coligada						
<b>Objeto contrato</b>	Locação de imóvel comercial						
<b>Garantia e seguros</b>	Não há						
<b>Rescisão ou extinção</b>	Não há						
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
<b>Posição contratual do emissor</b>							
<b>Especificar</b>							

**16. Transações partes relacionadas / 16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade****(a) identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses.**

A Companhia adota medidas de controle para todas as operações com partes relacionadas, a fim de mitigar possíveis conflitos de interesses em transações com partes relacionadas. São realizadas análise jurídica e tributária das operações, análise financeira e de viabilidade econômica quando aplicáveis e outras avaliações antes de qualquer operação entre a Companhia e partes relacionadas.

**(b) demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado;**

As transações com partes relacionadas realizadas foram realizadas nas seguintes condições:

Em 06 de maio de 2011, a controlada Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A firmou com a Habitasul Florestal S/A, controlada pela Celulose Irani S/A (coligada da Companhia) instrumento de cessão de direitos aquisitivos de uma gleba de terras de 2.468 há3.400m2 localizada no município de Cidreira O valor da operação de R\$ 5.357.013,00 foi definido por laudo de avaliação elaborado em 01 de dezembro de 2010 pela empresa Poyry Silviconsult Engenharia sediada em Curitiba/PR. O montante foi integralmente paga no exercício de 2011 pela Habitasul Florestal S/A,

Em 22 de agosto de 2011, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) adquiriu da Arte Dell'Acqua Ltda (controlada indireta da Companhia) uma unidade com respectivos Box e armário vinculados no empreendimento Arte Dell'acqua II localizado em Jurere Internacional pelo preço de R\$ 3.000.000,00. A definição do preço teve como base a avaliação de empresas especializadas. Os valores foram integralmente pagos até o final do mês de setembro de 2011.

Em 14 de dezembro de 2011, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (controlada indireta da Companhia) contrato de mútuo no valor de R\$ 3.000.000,00. O contrato, válido pelo prazo de 18 meses a partir de sua assinatura, prevê o pagamento pela Companhia Comercial de Imóveis o valor devidamente atualizado pelo IGP-m acrescidos de juros de 12,40% a.a.. A taxa aplicada corresponde às taxas praticadas no mercado no último trimestre de 2011. A operação foi integralmente liquidada em Maio de 2012.

Em 14 de setembro de 2012, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (controlada indireta da Companhia) contrato de mútuo no valor de R\$ 3.720.000,00. O contrato, válido pelo prazo de 18 meses a partir de sua assinatura, prevê o pagamento pela Companhia Comercial de Imóveis o valor devidamente atualizado pelo IGP-m acrescidos de juros de 12,50% a.a. A taxa aplicada corresponde às taxas praticadas no mercado no terceiro trimestre de 2012. A operação foi integralmente liquidada em Dezembro de 2012.

Em 28 de janeiro de 2013, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) contrato de mútuo no valor de R\$ 3.825.000,00. O contrato, válido pelo prazo de 18 meses a partir de sua assinatura, prevê o pagamento pela Companhia Comercial de Imóveis o valor devidamente atualizado pelo CDI acrescidos de juros de 12,68% a.a. A taxa aplicada corresponde às taxas praticadas no mercado no primeiro trimestre de 2013. A operação foi integralmente paga em junho de 2013.

**17. Capital social / 17.1 - Informações - Capital social**

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Autorizado</b>				
24/05/2005	0,00		20.000.000	40.000.000	60.000.000
<b>Capital social por classe de ações</b>		Outros títulos conversíveis em ações			
<b>Classe de ação preferencial</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Título</b>	<b>Condições para conversão</b>		
Preferencial Classe A	39.969.404				
Preferencial Classe B	30.596				
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Emitido</b>				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
<b>Capital social por classe de ações</b>		Outros títulos conversíveis em ações			
<b>Classe de ação preferencial</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Título</b>	<b>Condições para conversão</b>		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Subscrito</b>				
26/04/2005	127.181.809,47	NIHIL	3.152.764	5.980.923	9.133.687
<b>Capital social por classe de ações</b>		Outros títulos conversíveis em ações			
<b>Classe de ação preferencial</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Título</b>	<b>Condições para conversão</b>		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				

<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Integralizado</b>				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
<b>Capital social por classe de ações</b>		<b>Outros títulos conversíveis em ações</b>			
<b>Classe de ação preferencial</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Título</b>	<b>Condições para conversão</b>		
Preferencial Classe B	30.596				
Preferencial Classe A	5.950.327				

## **17. Capital social / 17.2 - Aumentos do capital social**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não houve aumentos do capital social.

## **17. Capital social / 17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não houve desdobramento, grupamento e bonificação.

## **17. Capital social / 17.4 - Redução do capital social**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não houve redução do capital social.

## **17. Capital social / 17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social**

Não há outras informações relevantes.

**18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações**

<b>Espécie de ações ou CDA</b>	<b>Ordinária</b>
<b>Tag along</b>	0,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Dividendo minimo obrigatorio de 25% do lucro liquido ajustado conforme o previsto no artigo 36 do estatuto social.
<b>Direito a voto</b>	Pleno
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Não
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Resgatável</b>	
<b>Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate</b>	
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	Não há.
<b>Espécie de ações ou CDA</b>	<b>Preferencial</b>
<b>Classe de ação preferencial</b>	Preferencial Classe A
<b>Tag along</b>	0,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Percepcao de dividendo nao cumulativo 10% maior que o atribuido a cada acao ordinaria, calculado nos termos do artigo 36 do estatuto social.
<b>Direito a voto</b>	Sem Direito
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Não
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Resgatável</b>	
<b>Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate</b>	
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	A Companhia poderá criar novas classes de ações preferenciais ou promover aumento de classe de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, observando para as ações preferenciais, sem direito a voto ou sujeitas a restrições nesse direito, o limite de 2/3 (dois terços) do total das ações emitidas. Nos aumentos de capital, por subscrição ou por capitalização de lucros e reservas, poderá deixar de ser observada a proporcionalidade existente entre as diversas espécies e classes de ações de emissão da Companhia, tudo nos exatos termos do artigo 13 do estatuto social.
<b>Espécie de ações ou CDA</b>	<b>Preferencial</b>
<b>Classe de ação preferencial</b>	Preferencial Classe B
<b>Tag along</b>	0,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Prioridade na percepcao de dividendo de 10% do lucro liquido, deduzidas a participacao dos administradores e de prejuizos acumulados calculado nos termos do artigo 34 do estatuto social e do dividendo de 10% de maior que o atribuido as acoes ordinarias nos termos do artigo 36 do mesmo estatuto.
<b>Direito a voto</b>	Sem Direito
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Não

**18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações****Restrição a circulação**

Não

**Resgatável****Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate****Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários**

A Companhia poderá criar novas classes de ações preferenciais ou promover aumento de classe de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, observando para as ações preferenciais, sem direito a voto ou sujeitas a restrições nesse direito, o limite de 2/3 (dois terços) do total das ações emitidas. Nos aumentos de capital, por subscrição ou por capitalização de lucros e reservas, poderá deixar de ser observada a proporcionalidade existente entre as diversas espécies e classes de ações de emissão da Companhia, tudo nos exatos termos do artigo 13 do estatuto social.

## **18. Valores mobiliários / 18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto**

Não há.

## **18. Valores mobiliários / 18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos**

Não há descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto.

**18. Valores mobiliários / 18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários****Exercício social 31/12/2013**

Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade	Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2013	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	346.300	8,59	7,95	R\$ por Unidade	0,00
30/06/2013	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	214.935	8,95	7,99	R\$ por Unidade	0,00
30/09/2013	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	162.197	10,45	9,08	R\$ por Unidade	0,00
31/12/2013	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	413.439	13,23	10,65	R\$ por Unidade	0,00

**Exercício social 31/12/2012**

Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade	Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	716.819	9,00	6,65	R\$ por Unidade	0,00
30/06/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	1.161.835	11,50	7,22	R\$ por Unidade	0,00
30/09/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	470.922	8,39	7,01	R\$ por Unidade	0,00
31/12/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	407.680	8,84	7,71	R\$ por Unidade	0,00

**Exercício social 31/12/2011**

Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade	Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	405.193	6,20	4,00	R\$ por Unidade	0,00
30/06/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	11.855.523	18,01	5,80	R\$ por Unidade	0,00
30/09/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	6.727.355	16,70	8,01	R\$ por Unidade	0,00
31/12/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	922.721	9,49	6,59	R\$ por Unidade	0,00

## **18. Valores mobiliários / 18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há outros valores mobiliários emitidos.

## **18. Valores mobiliários / 18.6 - Mercados de negociação no Brasil**

Bolsa de valores (BM&F BOVESPA)

## **18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição**

Não há descrição de ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros.

## **18. Valores mobiliários / 18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas**

Não há outras informações relevantes.

## **19. Planos de recompra/tesouraria / 19.1 - Descrição - planos de recompra**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há planos de recompra.

## **19. Planos de recompra/tesouraria / 19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há movimentação de valores mobiliários em tesouraria.

**20. Política de negociação / 20.1 - Descrição - Pol. Negociação****Data aprovação****29/07/2002****Cargo e/ou função**

Acionistas Controladores, administradores, conselheiros fiscais e integrantes de quaisquer outros órgãos estatutários, com funções técnicas ou consultivos criados por disposição estatutária.

**Principais características**

Normas aprovadas por deliberação do Conselho de Administração

-Obrigação de informar a CVM e a Companhia a quantidade, as características e a forma de aquisição, bem como as alterações de suas posições;

-Também devem ser informados os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge, de companheiro e de qualquer dependente incluído na declaração anual de imposto sobre a renda;

-A comunicação deverá ser encaminhada ao Diretor de Relações com Investidores no prazo de 10 (dez) dias após o término do mês em que houver a alteração da posição.

**Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização** Os períodos de vedação são aqueles previstos em normas da CVM.

---

## **20. Política de negociação / 20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação**

Não há outras informações relevantes.

## 21. Política de divulgação / 21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos

A Política de Divulgação e Uso de Informações de Ato ou Fato Relevante foi aprovada pelo Conselho de Administração em 29 de Julho de 2002.

Principais características:

-Cumpre ao Diretor de Relações com investidores divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação simultaneamente em todos os mercados em que os valores mobiliários sejam admitidos a negociação.

-Os acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas deverão comunicar qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação.

-O Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar simultaneamente ao mercado ato ou fato relevante através da publicação nos jornais de grande circulação utilizados habitualmente pela Companhia, podendo ser feita de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores (Internet) em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM, e se for o caso, às bolsas de valores ou balcão organizado em que os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos a negociação.

-A divulgação de ato ou fato relevante deverá ocorrer, sempre que possível, antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado nos quais os valores mobiliários são admitidos à negociação.

## 21. Política de divulgação / 21.2 - Descrição - Pol. Divulgação

A Política de Divulgação e Uso de Informações de Ato ou Fato Relevante foi aprovada pelo Conselho de Administração em 29 de Julho de 2002.

Principais características:

-Cumpre ao Diretor de Relações com investidores divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação simultaneamente em todos os mercados em que os valores mobiliários sejam admitidos a negociação.

-Os acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas deverão comunicar qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação.

-O Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar simultaneamente ao mercado ato ou fato relevante através da publicação nos jornais de grande circulação utilizados habitualmente pela Companhia, podendo ser feita de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores (Internet) em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM, e se for o caso, às bolsas de valores ou balcão organizado em que os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos a negociação.

-A divulgação de ato ou fato relevante deverá ocorrer, sempre que possível, antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado nos quais os valores mobiliários são admitidos à negociação.

## **21. Política de divulgação / 21.3 - Responsáveis pela política**

Diretor de Relações com Investidores

## **21. Política de divulgação / 21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação**

Não há outras informações relevantes.