Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.0 - Identificação 1

1.1 – Declaração do Diretor Presidente 2

1.2 - Declaração do Diretor de Relações com Investidores 3

2. Auditores independentes

2.1 / 2 - Identificação e remuneração 4

2.3 - Outras inf. relev. - Auditores 6

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações financeiras 7

3.2 - Medições não contábeis 8

3.3 - Eventos subsequentes às DFs 9

3.4 - Política destinação de resultados 10

3.5 - Distribuição de dividendos 13

3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas 14

3.7 - Nível de endividamento 16

3.8 - Obrigações 17

3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras 18

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição - Fatores de Risco 20

4.2 - Descrição - Riscos de Mercado 26

4.3 - Processos não sigilosos relevantes 28

4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest 57

4.5 - Processos sigilosos relevantes 58

4.6 - Processos repetitivos ou conexos 59

4.7 - Outras contingências relevantes 60

4.8 - Regras-país origem/país custodiante 61

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos 62

5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado 63

5.3 - Descrição - Controles Internos 64

5.4 - Alterações significativas 65

Índice

5.5 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos 66

6. Histórico do emissor

6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM 67

6.3 - Breve histórico 68

6.5 - Pedido de falência ou de recuperação 71

6.6 - Outras inf. relev. - Histórico 72

7. Atividades do emissor

7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas 73

7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais 75

7.3 - Produção/comercialização/mercados 77

7.4 - Principais clientes 81

7.5 - Efeitos da regulação estatal 82

7.6 - Receitas relevantes no exterior 83

7.7 - Efeitos da regulação estrangeira 84

7.8 - Políticas socioambientais 85

7.9 - Outras inf. relev. - Atividades 86

8. Negócios extraordinários

8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante 87

8.2 - Alterações na condução de negócios 88

8.3 - Contratos relevantes 89

8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord. 90

9. Ativos relevantes

9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante 91

9.1.a - Ativos imobilizados 92

9.1.b - Ativos Intangíveis 93

9.1.c - Participação em sociedades 94

9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev. 99

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais 100

10.2 - Resultado operacional e financeiro 114

10.3 - Efeitos relevantes nas DFs 117

10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases 118

Índice

10.5 - Políticas contábeis críticas 120
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs 121
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados 122
10.8 - Plano de Negócios 123
10.9 - Outros fatores com influência relevante 124

11. Projeções

11.1 - Projeções divulgadas e premissas 125
11.2 - Acompanhamento das projeções 126

12. Assembléia e administração

12.1 - Estrutura administrativa 127
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias 129
12.3 - Regras, políticas e práticas do CA 131
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos 132
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF 133
12.7/8 - Composição dos comitês 137
12.9 - Relações familiares 138
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle 141
12.11 - Acordos /Seguros de administradores 167
12.12 - Práticas de Governança Corporativa 168
12.13 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm. 169

13. Remuneração dos administradores

13.1 - Política/prática de remuneração 170
13.2 - Remuneração total por órgão 173
13.3 - Remuneração variável 177
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações 178
13.5 - Remuneração baseada em ações 179
13.6 - Opções em aberto 180
13.7 - Opções exercidas e ações entregues 181
13.8 - Precificação das ações/opções 182
13.9 - Participações detidas por órgão 183
13.10 - Planos de previdência 184

Índice

13.11 - Remuneração máx, mín e média 185
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização 186
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem. 187
13.14 - Remuneração - outras funções 188
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada 189
13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração 190

14. Recursos humanos

14.1 - Descrição dos recursos humanos 191
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos 193
14.3 - Política remuneração dos empregados 194
14.4 - Relações emissor / sindicatos 195
14.5 - Outras informações relevantes - Recursos humanos 196

15. Controle e grupo econômico

15.1 / 2 - Posição acionária 197
15.3 - Distribuição de capital 202
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico 203
15.5 - Acordo de Acionistas 204
15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm 205
15.7 - Principais operações societárias 206
15.8 - Outras informações relevantes - Controle e grupo econômico 209

16. Transações partes relacionadas

16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel. 210
16.2 - Transações com partes relacionadas 211
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade 214
16.4 - Outras informações relevantes - Transações com partes relacionadas 215

17. Capital social

17.1 - Informações - Capital social 216
17.2 - Aumentos do capital social 218
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação 219
17.4 - Redução do capital social 220
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social 221

18. Valores mobiliários

Índice

18.1 - Direitos das ações 222
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto 224
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos 225
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários 226
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil 227
18.6 - Mercados de negociação no Brasil 228
18.8 - Títulos emitidos no exterior 229
18.9 - Ofertas públicas de distribuição 230
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas 231
18.11 - Ofertas públicas de aquisição 232
18.12 - Outras inf. Relev. - Val. Mobiliários 233

19. Planos de recompra/tesouraria

19.1 - Descrição - planos de recompra 234
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria 235
19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria 236

20. Política de negociação

20.1 - Descrição - Pol. Negociação 237
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação 238

21. Política de divulgação

21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos 239
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação 240
21.3 - Responsáveis pela política 241
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação 242

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

1. Responsáveis pelo formulário / 1.1 – Declaração do Diretor Presidente

Como Diretor Presidente da Cia Habitasul de Participações declaro que:

a) revi o Formulário de Referência;

b) todas as informações contidas no documento atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos artigos 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.

Péricles de Freitas Druck.
Diretor Presidente
Cia Habitasul de Participações

1. Responsáveis pelo formulário / 1.2 - Declaração do Diretor de Relações com Investidores

Como Diretor de Relações com Investidores da Cia Habitasul de Participações declaro que:

a) revi o Formulário de Referência;

b) todas as informações contidas no documento atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos artigos 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.

Eurito de Freitas Druck.
Diretor de Relações com Investidores
Cia Habitasul de Participações

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

Possui auditor?	SIM
Código CVM	303-4
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	NARDON, NASI AUDITORES INDEPENDENTES
CPF/CNPJ	92.838.150/0001-97
Período de prestação de serviço	07/05/2008 a 21/03/2013
Descrição do serviço contratado	Servicos de auditoria independente na Companhia e em suas Controladas.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	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
Justificativa da substituição	Substituição devido à rotatividade de auditores prevista no artigo 31 da Instrução CVM n° 308/99
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	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

Possui auditor?	SIM
Código CVM	704-8
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	ROKEMBACH + LAHM, VILLANOVA, GAIS & CIA. AUDITORES
CPF/CNPJ	02.063.967/0001-48
Período de prestação de serviço	22/03/2013
Descrição do serviço contratado	Serviços de auditoria independente na Companhia e em suas Controladas.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	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. R$ 361.200,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2015. R$ 396.180,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2016.
Justificativa da substituição	
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	

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

(Reais Unidade)	Exercício social (31/12/2015)	Exercício social (31/12/2014)	Exercício social (31/12/2013)
Patrimônio Líquido	437.732.949,00	483.129.139,00	507.807.417,00
Ativo Total	1.235.799.084,00	1.281.800.790,00	1.324.001.930,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	70.565.690,00	100.099.274,00	106.616.085,00
Resultado Bruto	22.313.934,00	58.130.635,00	77.667.088,00
Resultado Líquido	6.058.546,00	2.115.101,00	13.061.027,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria	9.133.687	9.133.687	9.133.687
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	47,925109	52,895303	55,597199
Resultado Básico por Ação	0,663319	0,231571	1,429984
Resultado Diluído por Ação	0,66	0,23	1,43

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 subseqüentes 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 2013

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2.014, 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”.

Exercício de 2014

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2.015, foi deliberada a destinação do lucro líquido do exercício de 2014, no valor de R$ 2.136.345,45 como segue: a) R$ 106.817,27 à Reserva Legal; b) R$ 721.016,59 à reserva de lucros a realizar. ; c) o saldo no valor de R$ 1.308.511,59 para Reserva Estatutária para Investimentos.

A destinação de R$ 721.016,59 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$ 13.093.438,17, à conta de Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R$ 1,210888, por ação ordinária nominativa; R$ 1,331977, por ação preferencial nominativa, classe “A” e R$ 44,126584, por ação preferencial nominativa, classe “B”.

Exercício de 2015

Em Assembléia Geral Ordinária de 29 de abril de 2.016, foi deliberada a destinação do lucro líquido do exercício de 2015, no valor de R$ 6.049.278,99 como segue: a) R$ 302.463,95 à Reserva Legal; b) R$ 2.041.631,66 à reserva de lucros a realizar. ; c) o saldo no valor de R$ 3.705.183,38 para Reserva Estatutária para Investimentos.

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

A destinação de R$ 2.041.631,66 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 assembléia ficou aprovado o pagamento de dividendos para os acionistas, mediante a distribuição integral de dividendos recebidos de Coligadas e Controladas no total de R$ 6.569.272,02, à conta de Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R$ 0,607530, por ação ordinária nominativa; R$ 0,668283 por ação preferencial nominativa, classe “A” e R$ 22,139299, 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".

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.

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

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 subseqüentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização."

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

(Reais Unidade)	Últ. Inf. Contábil 31/12/2016	Exercício social 31/12/2015	Exercício social 31/12/2014	Exercício social 31/12/2013
Lucro líquido ajustado		6.049.278,99	2.136.345,45	13.076.765,04
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		0,000000	0,000000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		1,381957	0,442189	2,575143
Dividendo distribuído total		0,00	0,00	0,00
Lucro líquido retido		6.049.278,99	2.136.345,45	13.076.765,04
Data da aprovação da retenção		29/04/2016	30/04/2015	30/04/2014

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
			0,00		0,00		0,00	

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

Em 30 de abril de 2014, a Assembléia 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 Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a destinação de R$ 4.457.358,214 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar.

Em 30 de abril de 2015, a Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2014 de suas Coligadas e Controladas no total de R$ 13.093.438,17 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R$	Quantidade de ações	R$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	3.817.643,96	3.152.764	1,210888
Preferenciais Nominativas “A”	7.925.697,23	5.950.327	1,331977
Preferenciais Nominativas “B”	1.350.096,98	30.596	44,126585

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 Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a destinação de R$ 721.016,59à Conta de Reserva de Lucros a Realizar.

Em 29 de abril de 2016, a Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2015 de suas Coligadas e Controladas no total de R$ 6.569.272,02 conforme quadro abaixo:

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

Tipo de Ação	Dividendos R$	Quantidade de ações	R$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.915.397,72	3.152.764	0,607530
Preferenciais Nominativas “A”	3.976.500,32	5.950.327	0,668283
Preferenciais Nominativas “B”	677.373,98	30.596	22,139299

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 Companhia optou por formar reserva de lucros a realizar em montante de R$ 2.041.631,66 equivalente aos dividendos a serem distribuídos por ocasião da realização dos lucros.

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

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2015	798.066.134,85	Índice de Endividamento	1,82318040	

3. Informações financ. selecionadas / 3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2016)							
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
Financiamento	Garantia Real		15.136,48	9.640,97	0,00	0,00	24.777,45
Empréstimo	Garantia Real		54.168.803,14	19.951.093,57	0,00	0,00	74.119.896,71
Empréstimo	Quirografárias		762.341,87	0,00	0,00	0,00	762.341,87
Títulos de dívida	Quirografárias		7.172.764,13	0,00	0,00	0,00	7.172.764,13
Total			62.119.045,62	19.960.734,54	0,00	0,00	82.079.780,16
Observação							

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

Em 30 de abril de 2014, a Assembléia 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 Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a destinação de R$ 4.457.358,214 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar.

Em 30 de abril de 2015, a Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2014 de suas Coligadas e Controladas no total de R$ 13.093.438,17 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R$	Quantidade de ações	R$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	3.817.643,96	3.152.764	1,210888
Preferenciais Nominativas “A”	7.925.697,23	5.950.327	1,331977
Preferenciais Nominativas “B”	1.350.096,98	30.596	44,126585

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 Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a destinação de R$ 721.016,59à Conta de Reserva de Lucros a Realizar.

Em 29 de abril de 2016, a Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2015 de suas Coligadas e Controladas no total de R$ 6.569.272,02 conforme quadro abaixo:

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

Tipo de Ação	Dividendos R$	Quantidade de ações	R$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.915.397,72	3.152.764	0,607530
Preferenciais Nominativas “A”	3.976.500,32	5.950.327	0,668283
Preferenciais Nominativas “B”	677.373,98	30.596	22,139299

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 Companhia optou por formar reserva de lucros a realizar em montante de R$ 2.041.631,66 equivalente aos dividendos a serem distribuídos por ocasião da realização dos lucros.

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 acionistas, 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 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 originação 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.

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

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

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 a 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. Alem 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 clausulas de não-concorrencia. 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;
- investir na eficiência operacional da estrutura atual;
- expandir sua base de clientes.

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

A Companhia não pode assegurar que estes objetivos sejam realizados com exito e por completo; podendo impactar de forma adversa os seus resultados. Ressalta-se ainda que a expansão da atividade deste segmento depende do exito 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 tributarias, 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 conseqüência, 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, impactanto portanto, no pagamento de dividendos.

d. Das controladas e coligadas da Companhia

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

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-empreiteiras. 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-empreiteiras, bem como terceiriza grande parte dos trabalhos técnicos agregados, como Fiscalização de Obras, Projetos Técnicos e Arquitetônicos, Analises 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

Fatores macroeconômicos 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.

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 media 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 crédito pode dificultar a estratégia adotada pela Companhia e suas Controladas de parcerias

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

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 metereológicos podem influenciar as decisões dos clientes, afetando diretamente as taxas de ocupação dos empreendimentos e conseqüentemente o resultado econômico-financeiro destes empreendimentos.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços, a Companhia através de sua Controlada 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 tributaria, 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.

i. Aos países estrangeiros onde a Companhia atue

Não se aplica à Companhia.

j. A questões socioambientais

Divergências de interpretação na legislação ambiental nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal e nos demais órgão 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. Além disto a Companhia a suas Controladas desenvolvem seus empreendimentos em áreas consideradas

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

de alta sensibilidade ambiental, que torna os processo de aprovação potencialmente mais complexos.

O lançamento de novos produtos em etapas em desenvolvimento pode gerar conflito de interesse com Clientes de etapas já implantadas.

A Companhia, através de suas Controladas, possui extensas áreas destinadas a etapas futuras de desenvolvimento dentro de áreas já consolidadas em sua estratégia de Comunidades Planejadas. Nestas etapas futuras podem ser lançados produtos que clientes de etapas já consolidadas entendam inadequados dentro de sua perspectiva, com potencial conflitos com desdobramentos em esferas jurídicas e administrativas, podendo ocasionar, entre outros problemas, atrasos no lançamento de novos produtos ou ainda aproveitamento inadequado do potencial das áreas, podendo provocar resultados econômico-financeiros adversos nas suas Controladas e na Companhia.

Estoques em áreas de alta sensibilidade social podem ser objeto de invasão com consequentes atrasos e custos adicionais de desenvolvimento de produtos imobiliários.

A Companhia, através de suas Controladas, possui estoques localizados em áreas de alta sensibilidade social com histórico de invasões e ocupações irregulares. As alternativas de vigilância e zeladoria para manutenção do patrimônio não possuem eficácia garantida, podendo haver invasões ou ocupações irregulares de difícil contensão e com reintegração de posse absolutamente lenta por conta da tramitação do processo legal. Além da impossibilidade de comercialização e do desenvolvimento da área invadidas, pode ocorrer custos elevados de remoção e de recuperação ambiental, trazendo resultados adversos para a Companhia e suas Controladas.

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

a. Riscos Políticos

O Governo Federal exerce influência significativa na economia brasileira através de medidas de regulamentação do mercado, incentivos ou alíquotas tributarias 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 inflacionarias.

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	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Clientes	14.944	15.570	16.162

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	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Empréstimo para Capital de Giro	839	5.384	22.739

- 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 2015, 2014 e 2013 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

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

Valores em R$ mil	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Clientes - Operações de Credito - SFH	22.637	26.881	29.306
Clientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	202.764	185.172	170.098
Outros Créditos - Créditos SFH	1.805	1.687	1.520
Créditos Retidos – Retenções Diversas	2.044	2.044	1.932
Créditos Retidos – FGTS	29.904	29.904	28.407
Créditos Retidos – FCVS	7.507	7.507	7.131
Total	**266.661**	**253.195**	**238.394**

- 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	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Aplicações Financeiras	3.462	5.299	16.580

A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2015, 2014 e 2013 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R$ mil	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Contas Garantidas	4.724	1.008	3.168
Empréstimos Capital de Giro	55.039	39.190	20.834
Total	**59.763**	**40.198**	**24.002**

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 a prazo 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 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.

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.

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 20 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 admissibilidade dos recursos especial e extraordinário.
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, os embargos infringentes não foram conhecidos, foi interposto recurso especial, que aguarda julgamento no Superior Tribunal de Justiça.

1.2. 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: Superior Tribunal de Justiça.
Data ajuizamento: 02/04/2014.
Valor na data do ajuizamento: R$ 1.117.134,28.
Chance de perda: Possível.
Análise do Impacto em caso de perda: Possibilidade de cobrança dos contratos que foram consolidados.
Valor provisionado: Não se aplica.
Fase atual: ação julgada improcedente em primeiro grau. Apelação da Habitasul desprovida. Recurso especial inadmitido, foi interposto agravo o qual está em trânsito para o STJ.

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

1.3. 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: STJ.
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 que foram desprovidos, foi interposto recurso especial que foi admitido e aguarda julgamento no Superior Tribunal de Justiça (Resp 1.498.690/RS).

1.4. 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
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: R$ 103.114.313,56 na Habitasul Negócios Imobiliários e Adm. de Bens S/A e R$ 367.966.813,22 na Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.

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

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. Em 20 de março de 2015 foi juntada a carta precatória de citação e penhora da Habitasul, em 27 de março de 2015 a CEF fez carga dos autos e devolveu em 27 de abril de 2015 com petição requerendo o julgamento imediato dos embargos à execução e que seja expedido ofício ao Relator dos Agravos de Instrumento sobre o transcurso do prazo de suspensão formulado entre as partes para o devido processamento dos recursos. Em 28 de abril de 2016 os autos foram conclusos para sentença. Em 09 de maio de 2016 a Habitasul protocolizou petição informando que está pendente de apreciação pelo Tribunal Regional Federal da 1ª. Região Agravo de Instrumento em face da decisão que indeferiu a produção de prova pericial.

1.5. 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.
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. Provas especificadas em 26 de julho de 2014, incluindo a juntada de parecer do Professor Melhim Namem Chalhub. Autos conclusos desde 24 de setembro de 2014.

1.6. 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.

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

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 (AREsp nº 380878)

1.7. Ação de indenização (processo nº 2006.71.00.046170-8).

Autora: **Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A**
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 (REsp nº 1461060/RS).

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

Autor: Ministério Público Federal
Réus: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, FATMA e Município de Florianópolis.
Principais Fatos - Objeto: Ação Civil Pública – ACP ajuizada pelo Ministério Publico, 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: Remota
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: Face as decisões favoráveis no processo a provisão constituída foi integralmente revertida no exercício de 2015.
Fase processual: Proferida a sentença condenatória em 1º.grau, da qual foi interposta apelação, recebida no efeito suspensivo, por força do agravo de instrumento

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

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. Embargos de Declaração do MPF foram parcialmente providos sem alterar o julgado. Os embargos das demais partes não foram conhecidos. Interposto Recurso Especial pelo MPF e União, foram inadmitidos. Interpostos agravos, os quais pendem de apreciação pelo STJ (Aresp 780372/SC).

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

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 Negócios Imobiliários e Adm. de Bens S/A referido no item 1.5 é suficiente para cobrir eventual condenação.
Fase Atual: Aguarda julgamento pelo Superior Tribunal de Justiça dos Embargos de Divergência EREsp nº 1.473.968/RS interpostos contra a decisão que rejeitou os embargos declaratórios.

1.10. 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 provisão constituída.
Fase processual: Processo sobrestado em primeiro grau; no segundo, por maioria, deram parcial provimento ao agravo de instrumento da Habitasul. Opostos embargos de declaração, pendem de julgamento.

1.11. Execução de Títulos (processo nº 1.04.0001126-2)
Exeqüente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

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

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: Realizada a avaliação judicial, que foi homologada. Aguarda manifestação da credora quanto a designação de praça.

1.12. Ação de revisão de crédito n.º 001/10503337300

Autor: Massa Falida de Urbania 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.
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: O valor do crédito foi integralmente baixado à perda.
Fase processual: Após o julgamento de parcial procedência da ação para determinar o abatimento das arrematações feitas pela HCI com o seu crédito e classificá-lo como quirografário, foi celebrado acordo para o pagamento dos honorários advocatícios. O valor do crédito da HCI frente à massa está sendo apurado em liquidação de sentença.

1.13. 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. Aguarda a realização de perícia.

1.14. Execução nº 001/10501343451
Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

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

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. Os réus postularam a liberação dos valores, o que foi indeferido. Interposto Agravo de Instrumento, foi negado provimento. Habitasul postulou o levantamento do valor depositado mediante caução, o que foi indeferido, Interposto agravo de instrumento, foi o mesmo desprovido. Interposto REsp, ainda não proferido juízo de admissibilidade. Execução permanece suspensa.

1.15. 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 efeito suspensivo para determinar a suspensão do processo até o julgamento do mérito do recurso. Interposto REsp, que foi admitido, mas ainda sem julgamento de mérito.

1.16. 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.

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

1.17. Ação de Execução Provisória (processo no. 001/1.10.01722283-4)
Autores: Massa Falida de Urbania 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 o valor de avaliação do bem ofertado. Houve impugnação à avaliação, tendo sido determinada realização de nova avaliação, desta vez por corretores de imóveis. Foi requerida a ampliação da penhora, a qual foi deferida. Desta decisão foi interposto agravo de instrumento, pois o bem originalmente oferecido à penhora sequer teve termo lavrado, e a avaliação definitiva continua pendente. Agravo ainda não julgado.

1.18. 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 Urbania 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. Processo concluso à relatora Min. Isabel Gallotti.

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

Autores: Espolio Waldemar Assis dos Santos

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

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. Desprovido Agravo do exequente para subida do REsp. Processo remetido (eletronicamente) ao STF para julgamento do RE. Concluso à relatora Min. Rosa Weber.

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

Exeqüente: Habitasul Crédito Imobiliário S.A
Executado: Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz Willhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffaziolli.
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 o processo está suspenso aguardando providências solicitadas pelo registrador para que um dos arrematantes individualize o seu imóvel arrematado.

1.21. 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 Maffaziolli.
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.

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

Fase processual: Os imóveis anteriormente penhorados (matrículas nºs 49.322 e 49.323 do RI de Alvorada) foram adjudicados nos autos de reclamatória trabalhista. Como não tinha havido prévia intimação da exequente (credora com penhora registrada) foram ajuizados embargos de terceiro na Justiça do Trabalho para anular a adjudicação, que restou sendo julgada improcedente. Vamos dar andamento a execução, buscando outros bens da executada para penhorar.

1.22. 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 Maffaziolli.
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 a intimação do credor hipotecário BANRISUL para a posterior designação de praça de alienação do bem penhorado.

1.23. Execução de Títulos (processo nº 1.13.0144387-6)
Exeqüente: 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. Foram apresentados dois embargos à execução (de dois avalistas), processos nºs 1140129301-9 e 1150166923-1.

1.24. 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-se a resposta do Ofício encaminhado à BOA VISTA SERVIÇOS DE SÃO PAULO, para comprovar o tempo em que os títulos ficaram indevidamente protestados.

1.25. 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: Não haverá, pois foi feito acordo para a extinção da ação, dado que os resíduos já foram removidos da área e os custos já geraram os correspondentes impactos.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase processual: Homologado judicialmente o acordo para a extinção do processo. Com o transito em julgado da decisão homologatória foi expedido ofício para o RI para cancelamento a averbação na matrícula, consistente a existência de Ação Civil Publica. O processo só não foi arquivado porque permanece apenso com a Ação de Reintegração de Posse que movemos contra BELONI, que esta conclusa para sentença.

1.26. 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.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase processual: Estamos produzindo prova de todas as despesas havidas na Ação Civil Pública para fins de obtenção do devido ressarcimento. O prazo para tanto está em aberto.

1.27. 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.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase processual: Processo aguardando julgamento. Apenso à ACP 001/1080073481-9.

1.28. Ação Civil Pública (processo nº 2005.72.00.009321-3, transformado em eletrônico – processo nº 5002386-72.2015.4.04.7200)

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: Em fase de impugnação à perícia.

1.29. 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.

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

Fase processual: Perícia realizada conjuntamente com o processo **5002386-72.2015.4.04.7200)**.

1.30. 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.
Instância: STJ
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.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase processual: Aguarda julgamento do Recurso Especial nº. 1494826 e AREsp nº 690912 / SC, ambos pendentes de apreciação no STJ.

1.31. 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: 6ªVara 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 STJ no REsp interposto pela União Federal no seu AI. Foi reconhecida a ilegitimidade de parte da Companhia Habitasul de Participações que foi excluída do processo. Processo trancado por decisão do Tribunal Regional Federal da Quarta Região.

1.32. 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.

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

Juízo: 4ªVara 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.

1.33. Ação ordinária de rescisão - liquidação de sentença (processo nº 11000088142).
Autora: Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Créditos S/A.
Réu: Sociedade Educacional Professor Huberto Rhoden.
Principais fatos - Objeto: Rescisão de contrato de promessa de compra e venda tendo como objeto vinte e seis lotes, reintegração na posse e indenização pelo uso e gozo dos imóveis após inadimplemento.
Juízo: 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha-RS.
Instância: 1º Grau.
Data ajuizamento: 28/12/2004.
Valor na data do ajuizamento: R$ 762.338,07 em dezembro de 2004.
Chance de perda: Não aplicável ao caso. Decisão de resolução do contrato transitada em julgado. Reintegrada na posse dos lotes. Da compensação entre o valor devido pela demandada a título de indenização e o percentual das parcelas pagas a ser restituído, o saldo é credor à autora Habitasul.
Análise de impacto em caso de perda: Não houve perda. Na compensação entre a restituição dos valores e a indenização resultou saldo credor para a Habitasul.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Sentença: Procedente, transitada em julgado. Liquidação de Sentença, transitada em julgado. Crédito da Habitasul no valor de R$ 983.472,75, em 17/09/2014 após compensação.
Fase atual: Execução de sentença.

1.34. Ação civil pública nº 5003507-38.2015.404.7200
Autor: Ministério Público Federal.
Réus: União e Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda
Principais fatos - Objeto: a ação tem por objeto a condenação da empresa em obrigação de fazer, consistente na recuperação ambiental de área que foi atingida por um incêndio e a condenação da União a praticar os atos necessários para identificar e homologar a LPM de 1831 na região, o que seria necessário para regularização dos registros cartoriais na área.
Juízo: 6ª Vara Federal de Florianópolis/SC
Instância: 1º Grau.
Data ajuizamento: 04/03/2015.
Valor na data do ajuizamento: R$ 10.000,00.
Chance de perda: possível
Análise de impacto em caso de perda: como a área já se recuperou naturalmente, o impacto será mínimo neste aspecto. Eventual demarcação de nova LPM terá seus efeitos dependentes da definição da nova área, a ser feita em processo administrativo próprio pela União. Pagamento de eventual condenação que dependerá de perícia e de liquidação.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase atual: o processo foi extinto sem resolução de mérito por ausência de interesse de agir diante da recuperação natural da área. MPF apresentou apelação, foram apresentadas contrarrazões e remetidos os autos ao TRF4.

1.35. Ação Civil Pública n.º 0021898-40.2012.8.24.0023
Autor: MP/SC
Réu: Fundação do Estado do Meio Ambiente – FATMA
Terceiro interessado: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (HEI).
Principais Fatos - Objeto: Trata-se de ação civil pública movida com o intuito de impedir a concessão de licença ambiental para qualquer corte ou supressão de vegetação restinga, bem como que o órgão ambiental competente passe a considerar como área de preservação permanente toda e qualquer vegetação restinga, independente da existência ou não do acidente geográfico restinga. A HEI atua na condição de terceiro interessado (assistente simples) diante do interesse na improcedência da ação..
Juízo de origem: Vara de Execuções Fiscais de Florianópolis
Instância: Segunda (TJSC)
Data ajuizamento: 17/04/2012.
Valor na data do ajuizamento: R$ 5.000,00
Chance de perda: Possível
Análise do Impacto em caso de perda: Deixar de implantar empreendimentos em áreas consideradas de restinga, levando em consideração o novo conceito de restinga
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase atual: TJSC deu provimento à apelação da FATMA, HEI e SINDUSCON, MP interpôs embargos infringentes que aguardam admissão.

1.36. Execução de Obrigação de Fazer (023.03.019328-4) (AI n.º 2012.029229-1 - REsp 1408054/SC)

Exequente: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Executada: Carlos do Rego Almeida & Cia Ltda.
Principais Fatos - Objeto: Execução movida pela Habitasul por meio da qual pretende seja a Executada obrigada a providenciar o desembaraço da posse do imóvel objeto do Contrato Particular havido entre as partes, no qual a Executada se obrigou a entregar o referido imóvel livre e desimpedido à Habitasul, o que não foi feito (pois ocupado por terceiro), enquanto a Habitasul se obrigou a dar outro imóvel à executada, o que foi feito. Alternativamente, caso a obrigação não possa ser cumprida, restou requerida a conversão da obrigação em indenização. A Executada apresentou contestação (procedimento inadequado), convertida em embargos à execução pelo juiz, decisão em face da qual a HEI interpôs AI (2012.029229-1), onde se determinou, liminarmente, o desentranhamento da peça e o prosseguimento do feito executivo.Julgado o mérito do agravo, este não restou provido, culminando na interposição de REsp pela HEI, o qual aguarda julgamento (1408054/SC). A Executada promoveu Exceção de Pré-Executividade (ainda não julgada), alegando não haver óbice ao exercício da posse pela Exequente. A magistrada ordenou o cumprimento da obrigação pela Executada (desembaraçar o bem imóvel), sob pena de multa diária de R$ 20.000,00. A HEI requereu a conversão em perdas e danos, o que foi deferido, e a execução da multa cominatória, o que ainda não foi apreciado. Foi determinada nova citação da Executada para a liquidação das perdas e danos.
Juízo: 3ª Vara Cível da Capital/SC
Instância: 1º grau

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

Data ajuizamento: 06/02/2003
Valor na data do ajuizamento: R$ 10.000,00, em 31 de janeiro de 2003
Chance de perda: Remota
Análise do Impacto em caso de perda: Não receber a posse do imóvel ou a respectiva indenização.
Valor provisionado: Não há provisão do valor.
Fase atual: Interposto AI contra a decisão que determinou a citação da Executada (AI 2016.017451-7), que aguarda julgamento. Pedido de execução da multa ainda não apreciado.

1.37 Ação Civil Pública 5026468-07.2014.404.7200
Autores: Associação dos Proprietários e Moradores de Jurerê Internacional – AJIN; Ministério Público Federal – MPF; União Federal; e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA
Réus: Jurerê Open Shopping; Município de Florianópolis; Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis – FLORAM; 300; Kioske do Pirata; Taikô; Donna; e Café de la Musique, Jurerê Praia Hotel Ltda.
Principais Fatos - Objeto: Trata-se de ação civil pública (APC) ajuizada pelas associações AJIN e AMOFORT (mais tarde substituída pelo MPF em razão do abandono da lide) em face do Município de Florianópolis, da FLORAM, DO IPUF e do IBAMA e União (estes dois últimos migraram para o polo ativo durante o transcurso da ação), e da empresa Jurerê Open Shopping Ltda. pelo fato de a mesma ser a atual proprietária e locadora dos 'Postos de Praia' cuja existência e funcionamento (a cargo dos locatários da Ré) são questionados na demanda. A ACP tem como objetivos principais: (a) a *"demolição de todas de todas as edificações e anexos dos Postos de Praia 01-A, 01-B. 01-C, 01-D* *situadas em áreas de uso comum do povo* *sejam elas Municipais ou Federais"* (fl. 72 do doc. 06); (b) a recuperação das áreas de marinha e de APP; (c) indenização à coletividade pelos danos ambientais causados e pelo uso indevido de terreno de marinha e bem de uso comum do povo. Alternativamente, visa, entre outros pedidos, a: (a) *"que toda e qualquer atividade já realizada e a ser implementada nos chamados Postos de Praia, se não for o caso de demolição, sejam previamente licenciados ambientalmente pelo IBAMA, bem como mediante prévio Estudo de Impacto de Vizinhança"*; (b) *"em sendo reconhecido que os chamados Postos de Praia constituem equipamentos públicos, que sua ocupação seja limitada a sua área física, bem como sua finalidade de uso seja previamente aprovada pela comunidade local, bem como tais ocupações devem ser efetivadas mediante licitação"*, nos moldes dos pedidos extraídos da peça exordial (fls. 72/73 do doc. 06); (c) sejam declaradas nulas todas as licenças, alvarás, autorizações e permis*sões expedidas em favor dos ocupantes dos Postos de Praia que estejam em confronto com a lei ou derivem de processos administrativos irregulares.* Durante o transcorrer processual o STJ deu provimento ao REsp 1.373.707/SC e determinou a inclusão dos proprietários dos postos de praia (300; Kioske do Pirata; Taikô; Donna; e Café de la Musique) na lide, na condição de litisconsortes passivos necessários. A inclusão tardia dos novos réus ocasionou o refazimento da perícia técnica, que já foi concluída. Encerrada a instrução e apresentadas alegações finais pelas partes, o processo aguarda sentença. Ressalta-se que variadas vezes o pedido de tutela antecipada consistente na interdição, demolição e/ou inviabilização das atividades dos postos de praia chegou a ser deferido em primeiro grau, mas as decisões sempre foram reformadas pelo TRF4.
Instância: 1º Grau
Data ajuizamento: 22/01/2008
Valor na data do ajuizamento: R$ 10.000,00
Chance de perda: Possível

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

Análise do Impacto em caso de perda: Não há impacto para a Companhia e suas Controladas, visto que os imóveis em questão não são de sua propriedade. Demolição dos postos de praia, recuperação de vegetação supostamente degradada e indenização à coletividade (a ser fixada) em razão dos supostos danos. Há, também, pedidos alternativos atinentes à regularização/limitação do uso dos estabelecimentos, bem como anulação de atos administrativos (licenças, alvarás, autorizações e/ou permissões de uso dos postos de praia).
Valor provisionado: Não há provisão de valor em razão dos imóveis não pertencerem a Companhia e suas Controladas.
Fase atual: proferida sentença julgando procedente a ação para declarar o processo extinto, sem julgamento de mérito em relação aos réus Pirata Pub Ltda. Me e Jurerê Praia Hotel Ltda, em face da ilegitimidade passiva e julgando parcialmente procedente o pedido dos autores para condenar os réus, solidariamente: a) à demolição, desocupação e retirada dos entulhos das edificações e anexos dos Postos de Praia 01A, 01B, 01C, 01D e 1E, ou seja, os bares de praia ocupados ilicitamente pelos réus Gonsunset, T&T Gastrononomia, M2T Gastronomia, O Santo e NovoBrasil, situadas em áreas situadas em áreas de uso comum do povo federais, no prazo de 30 dias a partir da initmação da sentença, sob pena de aplicação de multa de R$ 100.000,00 ao dia, b)à recuperação das áreas de marinha e de preservação permanentes, caracterizadas por vegetação de restinga, mediante a apresentação de um Projeto de Recuperação de Área Degradada PRAD, a ser submetido ao crivo do IBAMA, no prazo de 30 dias a partir da intimação da sentença, sob pena de aplicação de multa de R$ 100.000,00 ao dia. c) indenizar à coletividade pelos danos ambientais perpetrados e pelo uso indevido de terreno de marinha e de bem de uso comum do povo (praia e passarelas) no valor de R$ 100.000,00 para a ré Gosunset, R$ 200.000,00 para a ré M2T, R$ 300.000,00 para a ré Novobrasil, R$ 500.000,00 para a ré O Santo e R$ 10.000.000,00 (dez milhões) para a ré Ciacoi, devendo tais recursos serem destinados para obras de proteção ao meio ambiente na própria região atingida, d) declarar nulas todas as licenças, alvarás, autorizações e permissões e outros atos estatais emitidos em favor dos ocupantes dos beach clubs ou postos de praia. Condenou cada um dos réus a pagar honorários advocatícios fixados em 10% do valor da indenização fixada, a ser paga a cada um dos autores, com exceção do Ministério Público Federal, em face de seu munus legal previsto em lei que proíbe o recebimento de honorários advocatícios.

1.38. Ação Penal nº 5036273-81.2014.404.7200

Autor: Ministério Público Federal.
Réus: Tereza Cristina Godinho Alves e outros
Principais fatos - Objeto: a ação tem por objeto a condenação dos réus às penas pela alegada prática de delitos contra o ordenamento urbano e o patrimônio cultural, bem como pela prática, em tese, de atos tipificados no Código Penal e na Lei 9.605/98.
Juízo: 6ª Vara Federal de Florianópolis/SC
Instância: 1º Grau.
Data ajuizamento: 10/12/2014
Valor na data do ajuizamento: R$ 0,00.
Chance de perda: remota
Análise de impacto em caso de perda: condenação das pessoas físicas e jurídicas com eventual pagamento de multa.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.

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

Fase atual: apresentadas as respostas à acusação. Aguarda a citação de todos os réus.

1.39. Ação Penal nº 0033945-46.2012.8.24.0023

Autor: Ministério Público Estadual.
Réus: Pedro Paulo Samoza dos Santos e outros.
Principais fatos - Objeto: a ação tem por objeto a condenação dos réus às penas pela alegada prática de delitos decorrentes do alegado não recolhimento de imposto sobre serviços.
Juízo: 1ª Vara Criminal de Florianópolis/SC
Instância: 1º Grau.
Data ajuizamento: 21/06/2012
Valor na data do ajuizamento: R$ 0,00.
Chance de perda: remota
Análise de impacto em caso de perda: condenação das pessoas físicas, com eventual pagamento de multa.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase atual: sentença de extinção pelo pagamento.

1.40. Mandado de Segurança 5010159-40.2015.404.0000

Autor: Companhia Habitasul de Participações e outros.
Réu: Juízo federal da 6ª Vara Federal de Florianópolis/SC.
Principais fatos - Objeto: a ação tem por objeto a concessão de segurança para trancamento da ação penal nº 5036273-81.2014.404.7200.
Juízo: Oitava Turma do Tribunal Regional Federal da Quarta Região.
Instância: Superior Tribunal de Justiça.
Data ajuizamento: 18/03/2015
Valor na data do ajuizamento: R$ 0,00.
Chance de perda: remota
Análise de impacto em caso de perda:
Valor provisionado: Não se aplica.
Fase atual: A ordem foi parcialmente concedida pelo TRF4. Aguarda julgamento de recurso ordinário em mandado de segurança pelo STJ (RMS 49909).

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.

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

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$ 486.221,16 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.

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 divida 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$ 1.066.618,52 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

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

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 realização de perícia.

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$ 763.053,49 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.
Fase processual: os embargos foram julgados parcialmente procedentes para reduzir os valores venais. Depois de todos os recursos, transitou em julgado a decisão dos embargos, que foram baixados. A execução terá prosseguimento. Processo em carga com o Município para apresentar novo cálculo do debito, atendendo a revisão do valor venal.

2.6. 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$ 335.782,78 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. O Município apresentou nova CDA e oferecemos novos embargos.

2.7. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 1.15.0160881-0)
Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.
Embargado: Município de Porto Alegre
Principais Fatos - Objeto: Comprovar o erro no lançamento dos novos valores, que não estariam de acordo com a decisão dos Embargos já julgados;

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

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre
Instância: 1º Grau.
Data ajuizamento: 18/09/2015
Valor na data do ajuizamento: R$ 388.105,65.
Chance de perda: provável.
Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito apurado na execução fiscal.
Valor provisionado:
Fase processual: Processo em fase de instrução e provas.

2.8. 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$ 335.055,32 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.
Fase processual: Apresentada nova CDA, tendo sido ratificado os embargos já apresentados.

2.9. 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. Interposta apelação por ambas as partes. Aguarda julgamento em instâncias superiores.

2.10. 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.

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

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$ 778.881,31 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.
Fase processual: Aguarda julgamento dos embargos.

2.11. Embargos à Execução Fiscal 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: Embargos julgados parcialmente procedente, face a revisão dos valores venais. Oferecemos Embargos de Declaração.

2.12. Execução Fiscal processo nº 001/1.15.0105527-6 –

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 2002, 2004 e 2005. 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: 19/06/2015
Valor na data do ajuizamento: R$ 975.169,25
Chance de perda: possível.
Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito apurado na execução fiscal.
Valor provisionado: R$ 550.985,86 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.
Fase processual: Aguarda manifestação do Município quanto aos bens indicados a penhora.

2.13. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0023931-9)

Exeqüente: 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 Tributaria 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.

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

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada
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 requisites necessárias ao lançamento dos débitos.. Existe decisão transitada em julgado em Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributaria 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. Processo remetido ao Tribunal de Justiça para julgamento de apelação. Negaram provimento ao recurso do Município. Retorno dos autos ao primeiro grau. Fase de liquidação de sentença. Aguarda manifestação do Município.

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.

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

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 juntou documentos, mas a Juíza determinou que o Município juntasse planilha detalhada do valor imputado a cada um dos lotes. Processo aguarda manifestação do Município.

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

Autora: Habitasul Credito Imobiliário S/A.
Réu: Município de Alvorada
Principais Fatos - Objeto: Anular o Auto de Infração e a Certidão de Divida 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. Juiza 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 apenso a Ação Declaratória que está em fase de liquidação da sentença. A juíza determinou a intimação do Município para cancelar os lançamentos e registros referentes ao IPTU e TCL, do ano de 2000, relativamente aos 8496 lotes não urbanizados. Processo aguarda manifestação do Município. Juiz determinou o cumprimento da sentença, sob pena de multa.

2.17. Execução Fiscal (processo nº 1.09.0011920-5)

Exeqüente: 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 requisites 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.

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

Valor provisionado: R$ 578.221,29 referente ao IPTU dos lotes que atendemos 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 1.14.0013420-3)

Exeqüente: Município de Alvorada
Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A. - HDI
Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2010 a 2013, incidentes sobre 8496 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: 1ª Vara Cível de Alvorada
Instância: 1º Grau.
Data ajuizamento: 0912/2014 (só fomos citados em 03/12/2015)
Valor na data do ajuizamento: R$ 7.686.093,10;
Chance de perda: possível
Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito apurado na execução fiscal.
Valor provisionado: R$ 588.724,33 referente ao IPTU dos lotes que atendemos pré-requisitos para a cobrança do tributo.
Fase Processual: O feito está aguardando manifestação do procurador do Município quanto aos bens indicados à penhora.

2.19. Execução Fiscal (processo nº 1.12.0070761-4)

Exeqüente: 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.

2.20. 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 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

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

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. Encerrada a instrução. Será aberto prazo para memoriais finais.

2.21. Execução Fiscal (processo nº 001/1.14.0273157-5)

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 2010 a 2013 – Imóvel situado no Município de Porto Alegre, matricula 103091. A Empresa postulará a revisão do valor venal. Oferecido o próprio imóvel a penhora.
Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre
Instância: 1º Grau.
Data ajuizamento: 03/10/2014
Valor na data do ajuizamento: R$ 1.180.611,92;
Chance de perda: possível.
Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito apurado na execução fiscal.
Valor provisionado: R$ 756.767,16 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.
Fase processual: aguarda intimação da penhora.

2.22. 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 de valor.
Fase processual: Em 11/02/2014, foram protocolados os Embargos à Execução Fiscal, processo nº 0306574-63.2014.8.24.0023, em processamento (fase pericial). Em 23/05/2014, o Município de Florianópolis apresentou impugnação. No dia 16/04/2015, sobreveio decisão deferindo a produção de prova pericial. No dia 30/04/2015, a Embargante apresentou quesitos e indicou assistente técnico. No dia 20/05/2015, foi apresentada proposta de honorários pelo perito, os quais foram devidamente pagos pela Embargante, em 29/06/2015. Em 27/07/2015 foi dado início aos trabalhos junto ao Perito Contábil designado pelo Juízo, onde se fizeram presentes ambas as partes. Na oportunidade, a Embargante tomou ciência de decisão proferida, mas não

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

publicada, que acolheu parcialmente os embargos à execução, reconhecendo a nulidade das CDAs nº 732032, nº732033, nº732036 e nº 732037, oriundas de cobrança indevida de ISS por suposta prestação de serviços de hotelaria, bem como quanto ao ISS sobre serviços de administração de bens de negócios de terceiros, vai aguardar a perícia para proferir decisão. Em 01/10/2015 foi protocolado laudo pericial. Em 26/10/2015 os autos foram enviados para conclusão. Em 12/01/2016, foi julgada extinta a execução fiscal quanto à CDA nº 732038. Quanto às CDA's nº 732034 e 732035, o valor do débito remanescente é de R$ 128.051,12 (05/09/2013). Contudo, resta esclarecer os parcelamentos nº 8694/04 e nº 9337/02 (p. 4.099), no valor total de R$ 111.931,62. Em 26/01/2016, o Município de Florianópolis juntou petição requerendo a intimação do embargante para que traga aos autos toda a documentação relacionada aos parcelamentos n. 8694/04 e 9337/02. Em 08/03/2016, o Embargante manifestou-se requerendo a procedência da ação e para que sejam anulada a totalidade das CDA's. Atualmente o processo encontra-se concluso para despacho.

2.23. 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 ajuizados embargos à execução, processo nº 0337621-55.2014.8.24.0023. Foram distribuídos os Embargos à Execução de n.º 0907325-35.2013.8.24.0023, com pedido liminar para suspensão da exigibilidade do crédito tributário e suspensão da execução fiscal. Em 26/1/2015, os autos foram conclusos ao juiz para fins de ser dado prosseguimento ao feito, determinando-se a intimação do Embargado para apresentar Impugnação, a qual foi oferecida pelo Embargado no dia 1º/04/2015. Os autos encontram-se conclusos para sentença. Em 14/10/2015, a Embargante juntou petição requerendo a realização da perícia técnico - contábil . Em 23/11/2015 a Embargada peticionou requerendo a rejeição do pedido de prova pericial.

2.24. 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.

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

Data ajuizamento: 11/10/2013
Valor na data do ajuizamento: R$ 4.281.622,84
Chance de perda: Provável
Análise do Impacto em caso de perda: pagamento da integralidade com perda dos benefícios então concedidos, dada a inclusão do crédito no programa de parcelamento da União.
Valor provisionado: Não se aplica em razão da inclusão de crédito no programa de parcelamento da União.
Fase processual: O crédito tributário foi incluído no programa de parcelamento da União e está com a exigibilidade suspensa.

3. <u>ADMINISTRATIVOS</u>:

3.1 - 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, bem como decisão na ação civil pública nº 5014301-55.2014.404.7200.
Data ajuizamento: 24/10/2012.
Valor na data do ajuizamento: Inaplicável.
Chance de perda: Possível.
Análise do Impacto em caso de perda: desocupação das áreas até então ocupadas.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase processual: Processo administrativo em andamento. Registros mantidos por decisão de segunda instância até o julgamento em primeiro grau da Ação Civil Pública nº 2008.72.00.000950-1, bem como até que seja proferida decisão na ação civil pública nº 5014301-55.2014.404.7200.

4. <u>TRABALHISTAS</u>:

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

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

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 judice é de R$ 123.264,07.
Valor provisionado: Não há provisão de valor.
Fase Atual: Ação julgada parcialmente procedente em primeira instância. Aguardando julgamento dos recursos ordinários interpostos pelas partes.

4.2 Reclamatória Trabalhista nº 0001438-12.2011.5.04.0011
Autor: V.R.C.S
Ré: Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Habitasul de Participações e Outros.
Principais Fatos - Objeto: Reconhecimento da relação de emprego com a primeira reclamada até o final do contrato; responsabilidade solidária; reconhecimento da condição de financiaria até o final do contrato; declaração de nulidade da pré-contratação de horas extras; horas extras com reflexos; intervalos não concedidos com reflexos; repousos semanais trabalhados em dobro com reflexos; auxílio-refeição e auxílio cesta alimentação com reflexos; anuênios com reflexos; diferenças salariais (condição de financiaria de acordo com as normas coletivas) com reflexos; gratificações semestrais; participação nos lucros; diferenças salariais (equiparação salarial e tratamento discriminatório – cargo de gerente); férias em dobro; pagamento de 4 ou 5 salários (gratificação de rescisão) e custeio do plano de saúde da reclamada; dano moral por assédio moral. Sentença procedente em part. Dado parcial provimento ao recurso da reclamante.
Juízo: 11ª. Vara do Trabalho de Porto Alegre - SC
Instância: 1º Grau
Data ajuizamento: 29/11/2011
Valor da causa: R$ 200.000,00
Chance de perda: Provável.
Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento da valor da condenação.
Valor provisionado: R$ 1.100.000,00
Fase Atual: Aguardando julgamento do Agravo de Instrumento em Recurso de Revista interposto pela Habitasul. E em conjunto, esta em andamento a execução provisória, com cálculos homolagos. Aguardando julgamento dos Embargos à Execução da Habitasual e da Impugnação à Sentença de Liquidação da Reclamante.

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 Negócios Imobiliários e Administração de Bens 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$ 12.129.844,89 para eventuais perdas na carteira de créditos SFH.

Algumas controladas da Companhia são parte em reclamatórias 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$ 767.066,95.

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 Il 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. política formalizada de gerenciamento de riscos

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, adotando as melhores práticas exercidas pelo mercado. A Companhia entende não haver necessidade de formalizar a politica de gerenciamento em razão do constante monitoramento conforme descritos nos itens b e c abaixo.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo: i. os riscos para os quais se busca proteção; ii. os instrumentos utilizados para proteção; iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos.

Embora a Companhia não possua política formalizada de gerenciamento de riscos, é atribuição da Diretoria o constante monitoramento, tomando todas as ações e medidas necessárias para proteção e remediação, quando for o caso, dos riscos descritos na seção 4 deste formulário.

c. a adequação da estrutura operacional e de 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 / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

a. política formalizada de gerenciamento de riscos

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, adotando as melhores práticas exercidas pelo mercado. A Companhia entende não haver necessidade de formalizar a politica de gerenciamento em razão do constante monitoramento

.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo:

i. Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia e suas Controladas buscam o gerenciamento dos riscos informados nos 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.

ii. 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.

iii. 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 clausulas contratuais de atualização monetária nos Contratos de Compra e Venda de imóveis.

iv. 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.

v. 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.

iv. 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 aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

a) as principais práticas de controles internos e o 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 uma vez que não houve registro de fraude ou outro tipo de fato importante relacionado e os auditores independentes não reportaram qualquer falha que pudesse comprometer as demonstrações financeiras e seus relatórios. Embora não tenha 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) Estruturas organizacionais envolvidas; c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando cargos das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A maior parte do controle é efetuados dentro das áreas de *Back office* da Companhia quais sejam Financeiro, Controladoria e Contabilidade sob supervisão direta da Diretoria da Companhia e de suas Controladas contando bom ERPs que permitem as verificações, conciliações e rastreabilidade de todas as movimentações econômico financeiras.

d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente.

Conforme comentado no ítem a) acima, não foram reportadas pelos auditores falhas que pudessem comprometer as demonstrações financeiras.

e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Conforme comentado no ítem a) acima, não foram reportadas pelos auditores falhas que pudessem comprometer as demonstrações financeiras.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Alterações significativas

Não temos conhecimento de alterações relevantes sobre este item 5.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

Não há outras informações relevantes.

6. Histórico do emissor / 6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM

Data de Constituição do Emissor	28/09/1981
Forma de Constituição do Emissor	Sob a forma de sociedade anonima.
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	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 mesmo 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 instituição 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 foi aprovada pelo Banco Central do Brasil em 29 de setembro de 2014.

6. Histórico do emissor / 6.5 - Pedido de falência ou de recuperação

Não há informações de pedido de falência ou de recuperação.

6. Histórico do emissor / 6.6 - Outras inf. relev. - Histórico

Não há outras informações relevantes.

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 31/12/2015 com suas respectivas atividades:

Empresa Controlada	Área de Atuação Geográfica Predominante / Localização	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	Região Metropolitana de Porto Alegre, Litoral e Serra Gaucha.	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 lancados 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. Tambem possui imóveis na Serra e litoral Gaúcho. Atua tambem na exploração de locação de áreas comercias e unidades hoteleiras alem de possuir participação societária relevante em outras empresas do Grupo Habitasul.			
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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 lancados 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 tambem na exploração de locação de áreas comercias, unidades hoteleiras e serviços de água e esgoto.			
Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.	Estado do Rio Grande do Sul	99,98	-
Atua na administração de carteiras de financiamento imobiliários originários no antigo SFH e tambem na gestão de imóveis retomados nestes financiamentos. Não efetuado captação de recursos.			
Laje de Pedra Mountain Village Ltda.	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.			
Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.	Estado do Rio Grande do Sul	0,01	99,99
Atua na administração de imóveis próprios e possui participação em coligadas.			
Habitasul Comércio e Representações S.A.	Estado do Rio Grande do Sul	90,7	-
Atua na administração de imóveis próprios. Atualmente a operação está paralisada.			
Hotel Laje de Pedra S.A.	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 tambem no seu complexo a operação de alimentos e bebidas e tambem na locação de espaços comerciais.			

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

JI Negócios Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	4,9	95,1
Atua na comercialização de lotes em Jurerê Internacional.			
JI Administração Hoteleira Ltda.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina e Canela – Rio Grande do Sul	99,99	0,01
Atua como operadora hoteleíra nos hotéis Hotel Laje de Pedra e Laje de Pedra Mountain Village em Canela/RS e Jurerê Beach Village e II Campanário Villagio Resort em Jurerê Internacional. A gestão hoteleira compreende as atividades comerciais dos hotéis (pool de locações) e tambem a administração condominial.			
Jurerê Praia Hotel Ltda.	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.			
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Estado do Rio Grande do Sul	98,44	1,56
Atua na prestação de serviços administrativos e profissionais da advocacia.			
JI Administração Imobiliária Ltda.	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 justificação, 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 Alugueis: 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:

- Desenvolvimentos 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 Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Laje de Pedra Mountain Village Ltda, Empresa Riograndense de Desenvolvimento urbano Ltda e JI Negócios Imobiliários 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.

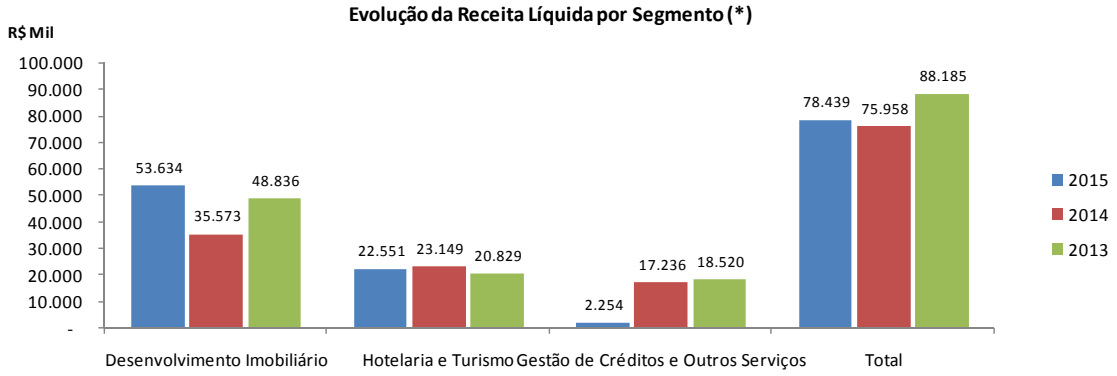
Contemplou nos últimos exercícios sociais as atividades das Controladas Hotel Laje de Pedra S/A, JI Administração Hoteleira Ltda e Jurerê Praia Hotel Ltda.

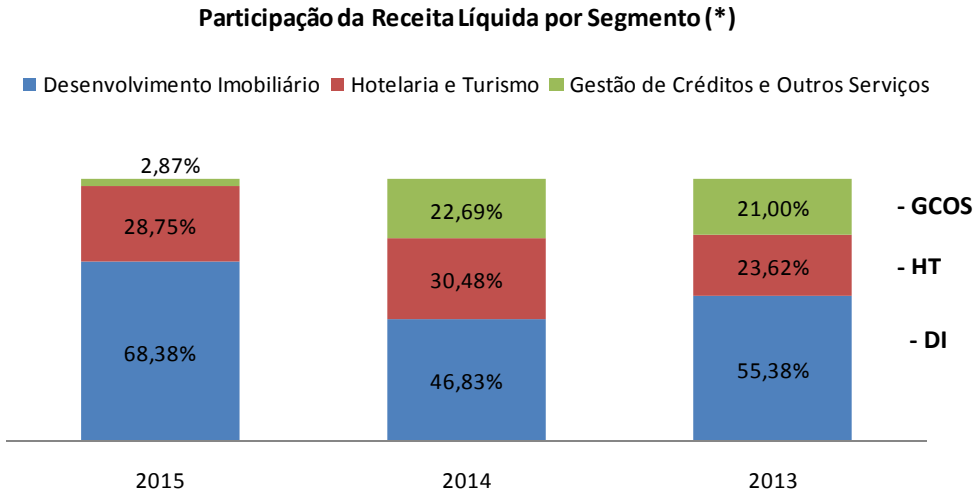
- **Gestão de Créditos e Outros Serviços**
Segmento que atua na Gestão de Créditos do Sistema Financeiro da Habitação, serviços de cobrança e execuções judiciais e extra judiciais e serviços jurídicos, bem como administração de locação de imóveis.
Contemplou nos últimos exercícios sociais as atividades das Controladas Habitasul 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 liquida da companhia. Não estão inclusas 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 Celulose Irani S/A.

c. . lucro ou prejuízo resultante dos segmentos e sua participação no lucro liquido da Companhia

	2015		2014		2013	
	R$ mil	% Resultado	R$ mil	% Resultado	R$ mil	% Resultado
Resultado Operacional da Holding	(2.632)	-43,51%	(420)	-19,66%	(678)	-5,19%
Resultado da participação em Coligadas	(5.160)	-85,30%	12.003	561,84%	11.847	90,59%
Resultado da participação no Segmento Desenvolvimentos Imobiliários	3.294	54,45%	(8.412)	-393,77%	4.622	35,34%
Resultado da participação no Segmento Hotelaria e Turismo	6.896	114,00%	(1.060)	-49,62%	(3.065)	-23,44%
Resultado da participação no Segmento Gestão de Créditos e Serviços	3.651	60,36%	26	1,21%	351	2,69%
Lucro Liquido do exercício	**6.049**	**100,00%**	**2.136**	**100,00%**	**13.077**	**100,00%**

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 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 analise de viabilidade financeira do empreendimento;
- Analise 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 analise de propostas e formalização de contratos de compra e venda);
- Acompanhamento e fiscalização de obras;
- Acompanhamento e analise 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-hoteis. 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 analise das propostas bem como o acompanhamento das negociações até a formalização dos contratos.
Alem da estrutura de gestão de vendas, a equipe é composta por corretores parceiros com atuação especifica 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 Interncional, 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 Gaucha 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.

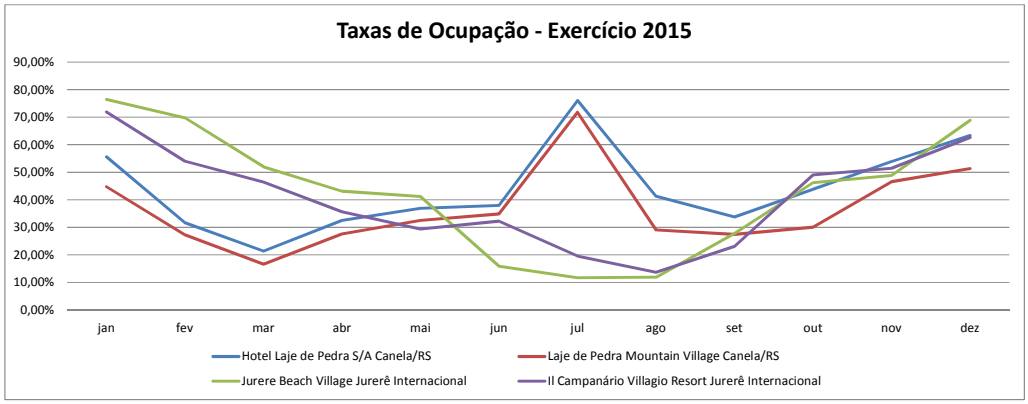
Já Florianópolis, cidade onde estão o Jurerê Beach Village e IL Campanario Villaggio Resort, apresenta uma alta temporada que inicia no dia 20 de dezembro e termina após o Carnaval, período que, em geral, tem duração de 3 meses. No restante do ano, todos os esforços concentram-se nos eventos corporativos 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 gaucha 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 Villagio 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 Desenvolvimentos 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 especifica. 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 especifica, 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 inicio 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

Em relação a políticas socioambientais, indicar:

a. se o emissor divulga informações sociais e ambientais;

A Companhia e suas Controladas não divulgam informações sócio ambientais.

b. a metodologia seguida na elaboração dessas informações;

Não aplicável, pois a Companhia e suas Controladas não divulgam informações sócio ambientais.

c. se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente d. a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas essas informações.

Não aplicável, pois a Companhia e suas Controladas não divulgam informações sócio ambientais.

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:

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.

2016 – Diploma de Honra ao Mérito

Em um ato solene de outorga do diploma de Honra ao Mérito recebemos, na pessoa do Presidente Péricles de Freitas Druck, a homenagem na Câmara Municipal de Porto Alegre pelo ineditismo do Concurso Literário Elida de Freitas e Castro Druck, pois pela primeira vez é promovido um concurso literário que se premia o leitor e não o escritor, como de costume. A decisão foi tomada através de votação do projeto de resolução de autoria do vereador Reginaldo Pujol em sessão plenária.

8. Negócios extraordinários / 8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante

Não existem operações de aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia e suas Controladas.

8. Negócios extraordinários / 8.2 - Alterações na condução de negócios

Não houveram alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia e suas Controladas.

8. Negócios extraordinários / 8.3 - Contratos relevantes

Não há contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas Controladas não relacionados diretamente com suas atividades operacionais.

8. Negócios extraordinários / 8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.

Não há outras informações 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.

Proprietário	Tipo	Localização	Valor Contábil em 31/12/15 R$ mil
Companhia Habitasul de Participações	Glebas	Canela/RS	9.240
Empresa Riograndese de Desenvolvimento Urbano Ltda.	Imóveis de Renda	Porto Alegre/RS	8.567
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Glebas	Alvorada/RS	46.814
		Cachoerinha/RS	19.094
		Florianópolis/SC	4.160
		Gravatai/RS	41.212
		Porto Alegre/RS	4.099
		Viamao/RS	9.326
	Imóveis de Renda	Canela/RS	475
		Porto Alegre/RS	269
	Terrenos	Florianópolis/SC	19.630
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Glebas	Bagé/RS	1.460
		Florianópolis/SC	152.600
	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	47.283
	Terrenos	Florianópolis/SC	162.341
Hotel Laje de Pedra S/A	Glebas	Canela/RS	4.685
Jurerê Praia Hotel Ltda	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	59.100
Laje de Pedra Mountain Village Ltda	Imóveis de Renda	Canela/RS	4.435
		TOTAL GERAL	**594.790**

9. Ativos relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados

Descrição do bem do ativo imobilizado	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
Predio da sede da Companhia e Controladas	Brasil	RS	Porto Alegre	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 ativos Intangíveis

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 (%)
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

Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)		Data	Valor (Reais Unidade)
				Valor mercado		
31/12/2015	-21,980000	0,000000	2.259.395,57	**Valor contábil**	31/12/2015	51.005.054,49
31/12/2014	0,490000	0,000000	2.887.633,90			
31/12/2013	5,850000	0,000000	3.206.301,83			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

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

				Valor mercado		
31/12/2015	-7,890000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	1.370.960,00
31/12/2014	-7,280000	0,000000	0,00			
31/12/2013	-6,170000	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.

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

				Valor mercado		
31/12/2015	1,780000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	17,04

31/12/2014	4,560000	0,000000	0,00
31/12/2013	1,010000	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 tercerios e representacao comercial comissionda. Atualmente a operacao esta paralisada.	90,700000

				Valor mercado		
31/12/2015	-1,080000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	1.562.366,42
31/12/2014	-1,980000	0,000000	0,00			
31/12/2013	6,770000	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 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		
31/12/2015	-9,140000	0,000000	2.995.359,04	**Valor contábil**	31/12/2015	244.097.292,79
31/12/2014	-7,490000	0,000000	7.446.352,26			
31/12/2013	7,390000	0,000000	4.710.677,76			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

HABITASUL EMPREENDIMENTOS 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

				Valor mercado		
31/12/2015	5,950000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	34.522.257,48
31/12/2014	-5,900000	0,000000	0,00			
31/12/2013	-39,520000	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 / 9.1.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 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				
31/12/2015	14,170000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	30.508.725,76		
31/12/2014	0,660000	0,000000	0,00					
31/12/2013	1,350000	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.

IRANI PARTICIPACOES S/A	86.861.515/0001-00	-	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Participacoes em outras empresas.	22,450000
				Valor mercado				
31/12/2015	-28,750000	0,000000	1.314.518,01	**Valor contábil**	31/12/2015	48.147.393,46		
31/12/2014	4,500000	0,000000	3.602.458,05					
31/12/2013	7,590000	0,000000	482.915,10					

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

JI ADMINISTRACAO HOTELEIRA 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
				Valor mercado				
31/12/2015	99,140000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	1.546.242,97		
31/12/2014	27,000000	0,000000	0,00					

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)**		
31/12/2013	508,650000	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.

JI ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	12.700.551/0001-47	-	Coligada	Brasil	SC	Florianópolis	Gestão e Administração da propriedade imobiliária	0,010000
				Valor mercado				
31/12/2015	344,640000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	3,59		
31/12/2014	26,850000	0,000000	0,00					
31/12/2013	-6456,550000	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.

JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72	-	Controlada	Brasil	SC	Florianópolis	Compra, venda e locacao de imoveis proprios.	4,900000
				Valor mercado				
31/12/2015	-14801,510000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	-1.292,12		
31/12/2014	-99,630000	0,000000	0,00					
31/12/2013	-47,960000	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.

JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Exploracao hoteleria e locacao de imoveis. Atualmente a operação hoteleira esta paralisada.Atua também com gastronomia.	99,990000
				Valor mercado				
31/12/2015	20,280000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	36.334.440,66		
31/12/2014	-3,900000	0,000000	0,00					
31/12/2013	-8,720000	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.

LAJE DE PEDRA MONTAIN 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 Montain Village.	16,670000

				Valor mercado		
31/12/2015	0,840000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	31/12/2015	1.630.408,37
31/12/2014	1,010000	0,000000	0,00			
31/12/2013	0,480000	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.

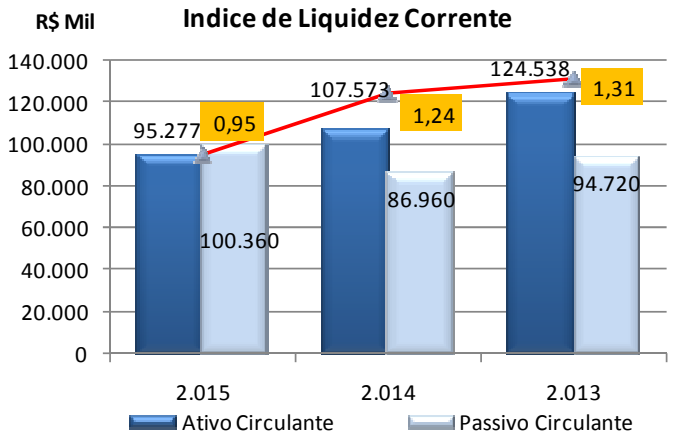
Não há outras informações relevantes.

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.



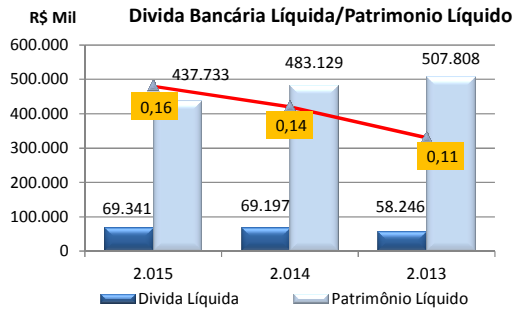
Observamos que as Obrigações de Curto Prazo assumidas pela Companhia e suas controladas permanecem praticamente cobertas pelos ativos realizáveis no mesmo prazo.

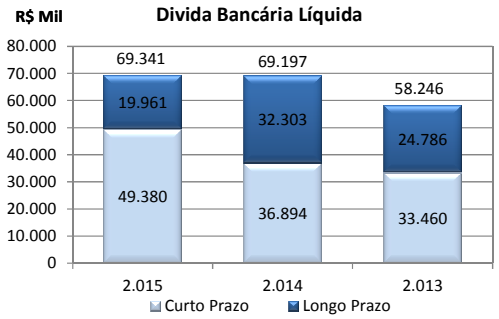
A Diretoria entende que a Companhia e suas Controladas apresentam condições financeiras e patrimoniais satisfatórias para cumprimento de suas obrigações bem como para o bom andamento de suas atividades sociais.

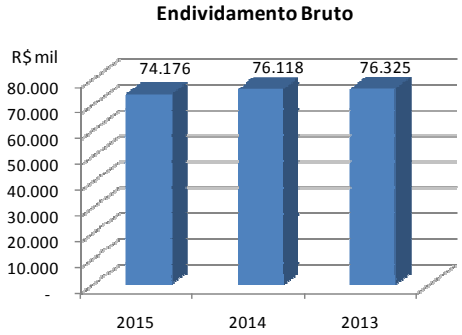
b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando: i) hipóteses de resgate; ii) fórmula de cálculo do valor de resgate.

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 Bancária Líquida/Patrimônio Líquido, mostra-se adequado ao nível de atividade desenvolvido pela Companhia e suas Controladas.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais







Os itens i e ii não se aplicam a Companhia.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia e suas Controladas possuem estoques a serem comercializados que somados a geração de renda dos ativos destinados para este fim (Propriedades para Investimentos) e a prestação de serviços, mantêm sua capacidade de cumprimento das obrigações financeiras assumidas.

A Companhia e suas Controladas mantêm parcerias de longo prazo com as instituições financeiras com as quais opera, sempre mantendo condições favoráveis para revisar o perfil de suas dívidas e ainda obter novas operações visando a adequação da 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;

Quando necessário, a Companhia e suas Controladas, captam recursos por meio de contratos de empréstimos e financiamentos com instituições financeiras de grande e médio porte. Estes recursos são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro. Todas as operações contratadas pela Controladora e seus Controladas vem sendo adimplidas regularmente. As principais operações contratadas nos últimos anos foram as seguintes:

- Em 06 de junho de 2014 a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. emitiu quatro Cédulas de Crédito Bancário que juntas totalizam o valor de R$ 12 milhões, com 12 meses de carência para o pagamento de principal e juros; e com vencimento final em 06 de dezembro de 2016, tendo como credor o Banco BBM S/A. Esta operação tem como garantias: alienação fiduciária de terrenos, aplicações financeiras em CDB e aval da Companhia Habitasul de Participações;

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- Em 08 de setembro de 2014 a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$ 8 milhões, com 6 meses de carência para o pagamento de principal e com vencimento final em 31 de agosto de 2017, tendo como credor a Brickell S/A Crédito, Financiamento e Investimento. Esta operação tem como garantias: alienação fiduciária de terrenos e aval da Companhia Habitasul de Participações;

- Em 29 de junho de 2015, a Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário no valor de R$ 7 milhões com pagamentos semestrais de vencimento final em 29 de junho de 2016, tendo como credor o Banco Pan S/A. Esta operação tem como garantias alienação fiduciária de terreno e ações emitidas pela Celulose Irani S.A de propriedade da Companhia.

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 operação foi liquidada normalmente em fevereiro de 2015.

e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Conforme descrito no item “c” acima, a Diretoria acredita que os compromissos financeiros assumidos sejam integralmente cumpridos e que, para eventuais necessidades a Companhia poderá contratar novas linhas de crédito com instituições financeiras.

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.

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:

R$ mil

Tipo de Dívida	Indexador	2015	2014	2013	Vencimento	Garantias	Taxa
Empréstimos SFH	TR	12.659	12.659	12.659	(*)	Caução de Créditos	-
Contas Garantidas	CDI	4.723	1.018	1.008	24/05/16	Aval da Controladora/ Caução de Créditos	1,05% a.m. e 5,70% a.m..
	Prefixada	407	-	-	15/03/16	Aval da Controladora	até 3,95% a.m
Empréstimos Capital de Giro	CDI	55.040	56.928	39.190	29/03/19	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis/ Aval da Controladora	6,55% a.a e 19,56% a.a
	IGP-M	839	5.384	22.739	22/05/16	Alienação Fiduciária de Imóveis/ Aval da Controladora	11,75% a.a
BNDES Automático	TJLP/Cesta de Moedas	-	86	629	15/02/15	Alienação Fiduciária de Imóveis	até 6,30% a.a
CDC	Prefixada	508	43	100	10/09/17	Alienação Fiduciária Veículos/Aval Controladora	10,95% a.a e 33,23% a.a
Total		**74.176**	**76.118**	**76.325**			

Parcela Circulante	54.215	43.815	51.539
Parcela Não Circulante	19.961	32.303	24.786

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(*) Refere-se à demanda judicial – Ação de Consignação - entre HNI e CEF.

a) Operações de capital de giro indexadas ao CDI são acrescidas de juros que variam entre 6,55 % 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 têm 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.

R$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2015	2014	2013
CDI	Contas Garantidas	Banco Mercantil	2.115	823	718
		Banrisul	296	195	290
		Banco Bradesco	599	-	-
		Banco Safra	1.714	-	-
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul	6.976	9.214	10.390
		Banco Safra	8.327	11.722	17.327
		Banco Guanabara	3.344	3.643	3.576
		Banco Indusval	-	-	452
		Banco Brickell	8.101	11.693	4.956
		Banco Mercantil	1.511	1.561	2.489
		Bando Daycoval	2.036	-	-
		Banco Máxima	893	1.630	-
		Banco BBM	12.269	13.368	
		Banco Panamericano	11.582	4.097	
		Total	**59.763**	**57.946**	**40.198**

b) Operação indexada a IGP-M é acrescida de juros que de 11,75% a.a. é uma operação de capital de giro que tem como garantia, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis e aval/fiança da Controladora.

R$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2015	2014	2013
IGP-M	Empréstimos Capital de Giro	Banco Máxima	-	154	2.832
		Banco Panamericano	-	1.963	4.320
		BS Master FIDC	839	3.267	7.793
		Banco BBM	-	-	7.794
		Total	**839**	**5.384**	**22.739**

c) Operações prefixadas incidem juros que variam entre 10,95% a.a. e 33,23% a.a. Algumas operações são destinadas a aquisição de veículos que tem como garantia o próprio bem financiado. Algumas operações são garantidas por créditos originados em contratos de compra e venda de imóveis.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

R$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2015	2014	2013
Prefixada	CDC	Banco Mercantil	23	32	82
		Banco Volkswagen	2	11	18
	Capital de Giro	Red Performance	483	-	-
	Contas Garantidas	Banco Safra	407	-	-
		Total	**915**	**43**	**100**

ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras;

A Companhia e suas Controladas não possuem operações financeiras que tenham outras relações de longo prazo com instituições financeiras.

iii) grau de subordinação entre as dívidas;

A Companhia e suas Controladas não possuem operações financeiras que tenham grau de subordinação entre as dívidas. As operações possuem garantias reais e fidejussórias para os credores descritos no item (i) acima. Tais credores possuem, portanto, até o valor das respectivas garantias, prioridade no caso de falência da Companhia. As demais dívidas são de espécie quirografária.

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 eventuais restrições impostas, exceto em operações de crédito firmada pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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 cinqüenta centésimos).

Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda R$ mil

	Dez/15	Jun/15	Dez/14
Divida Líquida	43.475	51.735	55.129
Patrimônio Líquido	254.264	235.115	239.990
Divida Liquida/PL	**0,17**	**0,22**	**0,23**
Variação PL	**8,14%**	**(2,03%)**	

Os contratos de empréstimos e financiamentos firmados pelas Controladas da Companhia com diversas instituições financeiras possuem restrições quanto à alteração do controle societário e redução do capital social.

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$ 4.500 mil.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Alterações significativas na Demonstração de Resultado do Exercício.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Analise Vertical %			Analise Horizontal %			
							2015 x 2014		2014 x 2013	
	2.015	2.014	2.013	2.015	2.014	2.013	R$	%	R$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**70.566**	**100.099**	**106.616**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**(29.533)**	**(29,50)**	**(6.517)**	**(6,11)**
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	**(48.252)**	**(41.969)**	**(28.949)**	**(68,38)**	**(41,93)**	**(27,15)**	**(6.283)**	**14,97**	**(13.020)**	**44,98**
RESULTADO BRUTO	**22.314**	**58.130**	**77.667**	31,62	58,07	72,85	(35.816)	(61,61)	(19.537)	(25,15)
DESPESAS OPERACIONAIS	**(16.649)**	**(56.943)**	**(49.390)**	(23,59)	(56,89)	(46,33)	40.294	(70,76)	(7.553)	15,29
Despesas Com Vendas	(2.554)	(2.126)	(3.127)	(3,62)	(2,12)	(2,93)	(428)	20,13	1.001	(32,01)
Despesas Administrativas	(27.948)	(44.028)	(47.318)	(39,61)	(43,98)	(44,38)	16.080	(36,52)	3.290	(6,95)
Depreciações e Amortizações	(1.818)	(1.772)	(2.397)	(2,58)	(1,77)	(2,25)	(46)	2,60	625	(26,07)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	16.092	(8.998)	4.215	22,80	(8,99)	3,95	25.090	(278,84)	(13.213)	(313,48)
Participação dos Administradores	(421)	(19)	(763)	(0,60)	(0,02)	(0,72)	(402)	2.115,79	744	(97,51)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTA	**5.665**	**1.187**	**28.277**	8,03	1,19	26,52	4.478	377,25	(27.090)	(95,80)
Resultado Financeiro	**9.751**	**(4.229)**	**(7.459)**	13,82	(4,22)	(7,00)	13.980	(330,57)	3.230	(43,30)
Receitas Financeiras	29.788	9.685	5.171	42,21	9,68	4,85	20.103	207,57	4.514	87,29
Despesas Financeiras	(20.037)	(13.914)	(12.630)	(28,39)	(13,90)	(11,85)	(6.123)	44,01	(1.284)	10,17
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO DE	**15.416**	**(3.042)**	**20.818**	21,85	(3,04)	19,53	18.458	(606,77)	(23.860)	(114,61)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(2.265)	(1.870)	(4.040)	(3,21)	(1,87)	(3,79)	(395)	21,12	2.170	(53,71)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(7.093)	7.027	(3.717)	(10,05)	7,02	(3,49)	(14.120)	(200,94)	10.744	(289,05)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO	**6.058**	**2.115**	**13.061**	**8,58**	**2,11**	**12,25**	**3.943**	**186,43**	**(10.946)**	**(83,81)**

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2015, 2014 e 2013.

Receita Operacional Líquida

Consolidado - R$ mil	2015	2014	2013
Receitas de Vendas de Imóveis	50.921	30.535	44.847
Receitas de Hotelaria e Serviços	36.393	35.725	33.261
Receitas de Gestão e Geração de Créditos	-	16.950	18.593
Resultado de Participações Societárias	(7.873)	24.141	18.432
Receita Bruta	**79.441**	**107.351**	**115.133**
(-) Impostos sobre vendas	(8.875)	(7.252)	(8.517)
Receita Líquida	**70.566**	**100.099**	**106.616**

O exercício de 2015 apresentou crescimento de 66,76% na Receita de Vendas de Imóveis, porém a Receita Operacional Líquida apresentou variação negativa 29,50%, basicamente, por: i) variação negativa no Resultado de Participações Societárias no montante de R$ 32.014 mil em relação a 2014, oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A e ii) mudança na classificação da receita financeira da controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A no montante de R$ 16.950 mil.

Embora tenha apresentado no exercício de 2014 uma variação positiva de 30,97% no Resultado de Participações Societárias, oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A, a Receita Operacional Líquida apresentou uma redução de R$ 6.517 mil em relação a 2013 decorrente basicamente, da diminuição das vendas nos empreendimentos comercializados pela Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A e mudança na classificação da receita financeira da controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A.

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 na receita bruta das

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

vendas de Imóveis, decorrente das vendas nos empreendimentos Condomínio Vale dos Lírios, Vale Ville, Vale do Sol e Guaíba, comercializados pela Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A e 34,77% no Resultado de Participações Societárias oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A.

Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos

No exercício de 2015 os custos apresentaram aumento de R$ 6.283 mil em relação ao ano anterior, justificado pelo maior volume de vendas de imóveis no exercício.

No exercício de 2014 os custos apresentaram um aumento de R$ 13.020 mil em relação ao ano anterior, justificado pelo custo de propriedades de investimentos alienadas pela Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A e por revendas realizadas no empreendimento Il Campanário Villagio Resort de imóveis adquiridos no exercício.

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 sobre a receita operacional liquida 32,83% em 2013 e 31,21% em 2012.

Despesas Administrativas

Consolidado -R$ mil	2015	2014	2013
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(26.675)	(30.437)	(28.986)
Provisão para contingências e condenações	7.345	(4.120)	(7.808)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone e	(2.790)	(2.535)	(2.888)
Manutenção de prédios, instalações, máquinas e	(992)	(751)	(1.236)
Outras despesas administrativas	(4.836)	(6.185)	(6.400)
Despesas Administrativas	**(27.948)**	**(44.028)**	**(47.318)**

Ao final do exercício de 2015, as Despesas Administrativas apresentaram redução de R$ 16.080 mil em relação ao exercício de 2014. Esta redução decorre, principalmente, da: i) redução de 12,36% em Despesas com Pessoal e Serviços de Terceiros ii) Reversão de Provisão para Contingências na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., iii) redução de 21,81% em Outras Despesas Administrativas.

No exercício de 2014 as despesas com pessoal e serviços de terceiros aumentaram devido aos acordos coletivos das categorias e dos Prestadores de Serviços. No mesmo exercício as provisões para contingências e condenações, apresentaram redução de R$ 3.290 mil em relação ao período anterior.

Ao final do exercício de 2013, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R$ 6.585 mil em relação ao exercício de 2012. Este aumento decorre principalmente de: i) Acordos Judiciais no valor de R$ 2.907 mil na controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A, ii) aumento nas Contingências Tributárias R$ 1.062 mil na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, iii) Variação de Provisões Trabalhistas por conta de Reversão ocorrida em 2012 (R$ 1.024 mil) na controlada Hotel Laje de Pedra S/A; iv) no aumento de R$ 991 mil de Contingências em Ações Cíveis da Controlada Habitasul

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Empreendimentos Imobiliários Ltda. basicamente pela atualização dos valores já provisionados.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Consolidado - R$ mil	2015	2014	2013
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	(6.272)	(5.858)	5.265
Condomínios e IPTU	(2.898)	(4.762)	(4.868)
Receita de ajuste a valor justo	26.298	3.572	4.289
Manutenção, Segurança e conservação	(777)	(1.916)	(1.369)
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.986	1.629	1.370
Despesas com Administração de créditos	0	(1.467)	(1.598)
Outras Despesas/ Receitas	(2.245)	(196)	1.126
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	**16.092**	**(8.998)**	**4.215**

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2015 foram impactadas predominantemente pela a variação Receita de Ajuste à Valor Justo em Propriedades Para Investimentos, na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. resultante, basicamente, das modificações havidas no Plano Diretor do Município de Florianópolis/SC.

O exercício de 2014 foi impactado predominantemente pela a variação nas provisões de crédito de liquidação duvidosa constituída pela controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A no montante de R$ 6.956 mil.

No exercício de 2013 as Outras Receitas (Despesas) Operacionais apresentaram variação decorrente de: i) redução das receitas de ajuste a valor justo das Propriedades para Investimentos no valor de R$ 5.280 mil, ocasionado pela comercialização de parte da área localizada no município de Guaíba e por menor valorização imobiliária apresentada no período; ii) Provisão para créditos de liquidação duvidosa apresentou em 2013 reversão de R$ 5.481 mil, onde destacamos a recuperação de créditos no montante de R$ 3.766 mil na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. R$ 1.715 mil referente à reversão de Provisão de créditos de liquidação duvidosa nas demais empresas, já em 2012 a conta apresentou uma provisão de R$ 6.442 mil, sendo R$ 3.723 mil referente a baixa de créditos junto ao FCVS na controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A e R$ 2.720 mil referente a Provisão de créditos de Liquidação duvidosa nas demais empresas do Grupo.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Resultado Financeiro

Consolidado -R$ mil	2015	2014	2013
Receitas Financeiras	**29.788**	**9.685**	**5.171**
Juros	13.855	4.444	847
Rendimentos de Aplicações Financeiras	530	708	380
Variações Monetárias ativas	15.049	4.255	3.777
Outras	354	278	167
Despesas Financeiras	**(20.037)**	**(13.914)**	**(12.630)**
Juros	(15.843)	(11.896)	(10.281)
Variações Monetárias Passivas	(2.221)	(735)	(774)
Impostos s/operações financeiras	(479)	(626)	(938)
Outras	(1.494)	(657)	(637)
Resultado Financeiro	**9.751**	**(4.229)**	**(7.459)**

Em 2015, as receitas financeiras tiveram um aumento em relação a 2014. Esta variação decorre da mudança na classificação das receitas financeiras em decorrência da aprovação, em 29 de setembro de 2014, pelo Banco Central do Brasil da mudança do objeto social da Habitasul Crédito Imobiliário S/A. As despesas financeiras variaram 44,01% no período, conseqüência do aumento de Juros e Encargos sob Financiamento na Companhia e na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No exercício de 2014, as receitas financeiras tiveram um aumento de 87,29% em relação a 2013. Esta variação decorre da mudança na classificação das receitas financeiras em decorrência da aprovação, em 29 de setembro de 2014, pelo Banco Central do Brasil da mudança do objeto social da Habitasul Crédito Imobiliário S/A. As despesas financeiras variaram 10,17% no período, conseqüência do aumento de Juros e Encargos sob Financiamento na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. resultante do aumento da CDI – Certificados Depósitos Interbancário, indexador de maior parte de seu passivo bancário.

Em 2013 as receitas financeiras variaram R$ 1.396 mil em relação a 2012. Esta variação decorre basicamente das Variações Monetária Ativas, decorrente da recuperação de crédito pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. 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.

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 2015 totalizou R$ 6.058 mil, apresentando significativo crescimento em relação aos R$ 2.115 mil apresentados no exercício de 2014. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R$ 7.873 mil negativo.

No ano de 2014 por conta da redução da Receita de Vendas e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício totalizou R$ 2.115 mil, apresentando decréscimo em relação aos R$ 13.061 mil apresentados no exercício de 2013. O

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R$ 24.141 mil.

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.

Alterações significativas no Ativo

ATIVO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Analise Vertical %			Analise Horizontal %			
	Dez/15	Dez/14	Dez/13	Dez/15	Dez/14	Dez/13	Dez/15 x Dez/14		Dez/14 x Dez/13	
							R$	%	R$	%
CIRCULANTE	95.277	107.573	124.538	7,71	8,39	9,52	(12.296)	(11,43)	(16.965)	(13,62)
Caixa e Equivalente de Caixa	4.835	6.921	18.079	0,39	0,54	1,38	(2.086)	(30,14)	(11.158)	(61,72)
Créditos	25.377	22.026	19.308	2,05	1,72	1,48	3.351	15,21	2.718	14,08
Estoques	65.065	78.626	87.151	5,27	6,13	6,66	(13.561)	(17,25)	(8.525)	(9,78)
NÃO CIRCULANTE	1.140.522	1.174.228	1.184.064	92,29	91,61	90,48	(33.706)	(2,87)	(9.836)	(0,83)
Realizável a Longo Prazo	284.964	264.958	261.281	23,06	20,67	19,97	20.006	7,55	3.677	1,41
Investimentos	197.476	260.525	264.371	15,98	20,32	20,20	(63.049)	(24,20)	(3.846)	(1,45)
Propriedade para investimentos	594.790	583.455	591.867	48,13	45,52	45,23	11.335	1,94	(8.412)	(1,42)
Imobilizado	63.086	65.064	66.368	5,10	5,08	5,07	(1.978)	(3,04)	(1.304)	(1,96)
Intangível	206	226	177	0,02	0,02	0,01	(20)	(8,85)	49	27,68
TOTAL DO ATIVO	1.235.799	1.281.801	1.308.602	100,00	100,00	100,00	(46.002)	(3,59)	(26.801)	(2,05)

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2015, 2014 e 2013.

Ativo Circulante

Consolidado -R$ mil	2015	2014	2013
Caixas e Bancos	1.373	1.622	1.499
Aplicações Financeiras	3.462	5.299	16.580
Caixa e Equivalentes de Caixa	**4.835**	**6.921**	**18.079**

Em 2015, o saldo de disponibilidades apresentou uma redução de 30,14% em relação a 2014, decorrente do menor volume de recursos em aplicações financeiras, conforme demonstrado no quadro acima.

Em 2014, o saldo de disponibilidades apresentou uma redução de 61,72% em relação a 2013, decorrente do menor volume de recursos em aplicações financeiras.

O saldo do caixa e equivalentes de caixa apresentou crescimento de 92,84% em 2013 relação a 2012 justificado, principalmente, pelo maior volume de recursos em aplicações financeiras.

Créditos

Nos anos de 2015 e 2014 a conta créditos apresentou aumento em decorrência de créditos a receber de clientes por conta de vendas a prazo e da correção dos contratos SFH.

Nos demais períodos a conta não apresentou variação significativa.

Estoques

A redução verificada nos Estoques no exercício de 2015(R$ 13.561 mil) e no exercício de 2014 (R$ 8.525 mil) decorre, basicamente, da baixa dos custos dos Imóveis vendidos nos respectivos exercícios.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Ativo Não Circulante

Consolidado - R$ mil	2015	2014	2013
Clientes	208.075	197.964	198.477
Partes Relacionadas	8.353	-	-
Direitos Creditícios	470	470	470
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	1.953	1.924	1.806
Créditos Retidos FGTS e FCVS	39.455	39.455	37.470
Créditos Tributários e Outros Créditos	14.681	13.167	11.081
Realizável a Longo Prazo	**284.964**	**264.957**	**261.281**

Ao final de 2015, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 7,55% em relação ao exercício de 2014. Este aumento decorre, basicamente: i) do aumento de R$ 10.111 mil de créditos a receber de clientes por conta de vendas a prazo e da correção dos contratos SFH-FCVS, ii) aumento de R$ 8.353 em Partes Relacionadas, iii) e aumento de R$ 1.514 mil em Outros Créditos.

Em 2014, as contas do Realizável a Longo Prazo não apresentaram variação significativa.

Ao final de 2013, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram leve aumento 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 à correção dos contratos SFH-FCVS, ii) aumento de R$ 2.274 mil de créditos retidos vinculados a FGTS e FCVS, iii) redução de R$ 10.827 mil em Outros Créditos por conta de acordo com devedor na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e redução de créditos tributários.

Investimentos

Os Investimentos apresentaram variação líquida negativa de R$ 63.049 mil no exercício de 2015 em relação ao exercício de 2014 e R$ 3.846 mil no exercício de 2014 em relação a 2013.

As variações nas Contas de Investimentos decorrem, basicamente, das participações nas Sociedades Coligadas.

Propriedades para Investimentos

Evolução Propriedades Para Investimento - R$ mil	2015	2014	2013
Saldo Inicial	583.455	591.867	591.041
Acréscimo	544	513	1.160
(-) Baixa	(15.507)	(12.535)	(4.623)
Variação do valor justo	26.298	3.610	4.289
Saldo Final	**594.790**	**583.455**	**591.867**

Em 2015 as Propriedades para Investimentos tiveram acréscimo de R$ 26.842 mil por variação do valor justo decorrente, basicamente, das alterações no Plano Diretor do Município de Florianópolis/SC e por novos investimentos e redução de R$ 15.507mil ocasionada pela comercialização de parte da área localizada no município de Guaíba/RS, pela controlada

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, e vendas de unidades destinadas à renda do empreendimento Il Campanário Villagio Resort pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 2014 as Propriedades para Investimentos tiveram acréscimo de R$ 4.123 mil por variação do valor justo e por novos investimentos bem como redução de R$ 12.535 mil ocasionada pela comercialização de parte da área localizada no município de Guaíba e pela venda de imóvel de renda localizado em Alvorada, pela controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.

Em 2013, 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 ocasionada pela comercialização de parte da área localizada no município de Guaíba.

Imobilizado

Evolução Imobilizado - R$ mil	2015	2014	2013
Saldo Inicial	65.064	66.368	67.750
Acréscimo	997	540	1.079
(-) Baixa	(1.235)	(87)	(79)
Depreciações	(1.740)	(1.757)	(2.382)
Saldo Final	**63.086**	**65.064**	**66.368**

No ano de 2015, o imobilizado sofreu variação por conta de baixas ocorridas em decorrência da venda de imóveis de uso pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nos demais anos, o Imobilizado não apresentou variação significativa conforme demonstrado no quadro acima.

Alterações significativas no Passivo

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Analise Vertical %			Analise Horizontal %			
							Dez/15 x Dez/14		Dez/14 x Dez/13	
	Dez/15	Dez/14	Dez/13	Dez/15	Dez/14	Dez/13	R$	%	R$	%
CIRCULANTE	**100.360**	**86.960**	**94.720**	**8,12**	**6,78**	**7,24**	**13.400**	**15,41**	**(7.760)**	**(8,19)**
Fornecedores	4.722	2.622	3.747	0,38	0,20	0,29	2.100	80,09	(1.125)	(30,02)
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	54.215	43.815	51.539	4,39	3,42	3,94	10.400	23,74	(7.724)	(14,99)
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.899	2.668	2.737	0,23	0,21	0,21	231	8,66	(69)	(2,52)
Participações Estatutárias e Dividendos	18.607	23.747	20.985	1,51	1,85	1,60	(5.140)	(21,64)	2.762	13,16
Participaçao dos Administradores	2.592	2.171		0,21						
Impostos e Contribuições A Recolher	8.166	5.700	8.132	0,66	0,44	0,62	2.466	43,26	(2.432)	(29,91)
Partes Relacionadas	731	695	-	0,06	0,05	-	36	5,18	695	-
Outras Exigibilidades	8.428	5.542	7.580	0,68	0,43	0,58	2.886	52,08	(2.038)	(26,89)
NÃO CIRCULANTE	**697.706**	**711.712**	**706.074**	**56,46**	**55,52**	**53,96**	**(14.006)**	**(1,97)**	**5.638**	**0,80**
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	19.961	32.303	24.786	1,62	2,52	1,89	(12.342)	(38,21)	7.517	30,33
Provisão Passivos Contingentes	492.921	501.815	498.695	39,89	39,15	38,11	(8.894)	(1,77)	3.120	0,63
Débitos c/Sociedades Ligadas	-	-	632	-	-	0,05	-	-	(632)	(100,00)
Impostos e Contrib. A Recolher	1.345	2.213	3.867	0,11	0,17	0,30	(868)	(39,22)	(1.654)	(42,77)
Outras Exigibilidades	30.805	29.711	26.586	2,49	2,32	2,03	1.094	3,68	3.125	11,75
Tributos Diferidos	152.674	145.670	151.508	12,35	11,36	11,58	7.004	4,81	(5.838)	(3,85)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**437.733**	**483.129**	**507.808**	**35,42**	**37,69**	**38,81**	**(45.396)**	**(9,40)**	**(24.679)**	**(4,86)**
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	437.388	482.793	507.451	35,39	37,67	38,78	(45.405)	(9,40)	(24.658)	(4,86)
Capital Social	127.182	127.182	127.182	10,29	9,92	9,72	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial	42.814	95.478	117.112	3,46	7,45	8,95	(52.664)	(55,16)	(21.634)	(18,47)
Reservas de Lucros	267.230	259.971	262.995	21,62	20,28	20,10	7.259	2,79	(3.024)	(1,15)
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	345	336	357	0,03	0,03	0,03	9	2,68	(21)	(5,88)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.235.799**	**1.281.801**	**1.308.602**	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**(46.002)**	**(3,59)**	**(26.801)**	**(2,05)**

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Passivo Circulante

O Passivo Circulante apresentou crescimento de 15,41% no final do exercício de 2015 em relação ao exercício de 2014. Essa variação ocorreu basicamente pelo aumento da conta Obrigações por Empréstimos em R$ 10.400 mil, em função de novas operações de crédito contratadas no período, bem como pelo aumento nas contas de Fornecedores, Impostos e Contribuições a Recolher e Outras Exigibilidades.

O Passivo Circulante apresentou redução de 8,19% no final do exercício de 2014 em relação ao exercício de 2013. Essa variação ocorreu basicamente por liquidações de Obrigações por Empréstimos em R$ 7.724 mil, aumento nas Participações Estatutárias e Dividendos, por conta de pagamento e provisionamento de dividendos, principalmente por conta da liquidação antecipada de impostos parcelados de acordo com a Lei 13.043/14 e Outras Exigibilidades.

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.

Passivo Não Circulante

O passivo não circulante apresentou em 2015 em relação a 2014 leve redução impactado basicamente pela variação nas Obrigações por empréstimos e Financiamentos, por conta de novas operações contratadas no exercício com perfil de mais curto prazo e redução nas Provisões de Passivos Contingentes bem como do aumento nos Tributos Diferidos em decorrência, basicamente, do ajuste de valor justo das Propriedades para Investimentos.

O passivo não circulante apresentou em 2014 em relação a 2013 leve variação impactado basicamente pela variação nas Obrigações por empréstimos e Financiamentos, por conta de novas operações contratadas no exercício com perfil de mais longo prazo e pela redução nos Tributos Diferidos por conta das vendas de Propriedades para Investimentos.

O Passivo Não Circulante apresentou, no exercício de 2013 em relação ao exercício de 2012, aumento de R$ 1.013 mil. Esta variação 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 divida; ii) aumento de R$ 3.994 mil na conta de Provisão Passivos Contingentes em Ações Cíveis, Trabalhistas e Tributárias, iii) diminuição R$ 14.580 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.

Patrimônio Líquido

Ao final do exercício de 2015 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R$ 45.396 mil em relação ao exercício de 2014. As variações apresentadas decorrem do Lucro Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A, por realização de Reservas de Lucros a Realizar e da Proposta de Distribuição de Dividendos.

Ao final do exercício de 2014 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R$ 24.679 mil em relação ao exercício de 2013. As variações apresentadas decorrem do Lucro Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação em Sociedades

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Coligadas, por realização de Reservas de Lucros a Realizar e da Proposta de Distribuição de Dividendos.

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.

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; ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais;

R$ mil

Dados Consolidados - R$ mil	2015	2014	Δ2015/2014
Receita Operacional Líquida	**70.566**	**100.099**	**(29,50%)**
Desenvolvimentos Imobiliários	50.921	47.712	6,73%
Hotelaria e Turismo	22.551	23.149	(2,58%)
Gestão de Créditos e Outros Serviços	(2.906)	29.238	(109,94%)
Resultado Operacional antes dos tributos	**15.416**	**(3.042)**	
Desenvolvimentos Imobiliários	10.147	(8.365)	
Hotelaria e Turismo	7.934	(3.148)	
Gestão de Créditos e Outros Serviços	(2.665)	8.471	
Resultado Líquido das Atividades Continuadas	**6.058**	**2.115**	

(*) Incluem os resultados obtidos através da participação societária que a Companhia e suas Controladas possuem nas coligadas Irani Participações S/A e Celulose Irani S/A.

A Companhia Habitasul de Participações é 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; 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.

Embora no ano de 2015 o mercado imobiliário tenha apresentado um aprofundamento da crise com recordes de distratos, maior restrição de crédito com conseqüente baixa velocidade de vendas e redução no número de financiamentos, o segmento de Desenvolvimento Imobiliário da Cia apresentou crescimento de vendas de imóveis destacando-se a boa performance de vendas nos empreendimentos Portoverde e Condomínio Residencial Vale das Cerejeiras pela Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A no estado do RS e no empreendimento Il Campanário Villagio Resort e de lotes urbanizados em Jurerê Internacional pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. no estado de SC. No segmento de Hotelaria e Turismo, com o foco na rentabilidade das operações, a Receita Operacional Líquida sofreu redução por conta do encerramento da operação gastronômica do Restaurante Simple On The Beach pela controlada Jurerê Praia Hotel Ltda., em SC. A queda no segmento da Gestão de Créditos e Outros Serviços ocorreu por conta da mudança da classificação da Receita Financeira da controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A ocasionada pela mudança do seu objeto social conforme comentado anteriormente. As

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

Receitas de Equivalência Patrimonial nas Sociedades Ligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A apresentaram resultado negativo de R$ 7.873 mil.

No ano de 2014, o segmento de Desenvolvimento Imobiliário, principal segmento de atuação da Companhia, apresentou significativa queda de receitas. Neste ano a Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A não conseguiu repetir o desempenho de 2013 onde, mesmo em condições de mercado adversas, obteve êxito na comercialização do estoque de produtos prontos. Contribuíram para este resultado a menor velocidade de vendas do mercado imobiliário, demora nas aprovações em âmbito municipal de projetos, ocasionando a reprogramação de lançamentos, e a finalização vendas no exercício de 2013 dos estoques de importantes empreendimentos lançados em anos anteriores. Neste segmento atua também a controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., desenvolvedora do empreendimento Jurerê Internacional, que tem foco nos segmento 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 manutenção de baixos volumes de comercialização preservando a valorização ao longo do tempo. Assim como no ano de 2013 os segmentos de Hotelaria e Turismo e Gestão de Créditos e Outros Serviços apresentaram volumes de receitas satisfatórios. O resultado de equivalência patrimonial em sociedades controladas e coligadas (R$ 2.556 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.

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 Desenvolvimentos 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. A controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., desenvolvedora do empreendimento Jurerê Internacional, tem foco nos segmento 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.

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;

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 alem dos impactos supracitados em cada exercício acima.

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.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

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 alem dos impactos supracitados 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 2015, 2014 e 2013 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 2015, 2014 e 2013 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

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2015, o auditor manteve ênfase sobre os itens já destacados no ano de 2014, quais sejam:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contáveis (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. O auditor independente dá ênfase também, quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes às Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação. Quanto a este aspecto, salienta que a administração da Companhia, face ao tema estar sob júdice e com base na opinião de advogados, entende que as provisões constituídas são suficientes para atendimento de eventual contingência.

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2014, o auditor rmanteve ênfase sobre os itens já destacados no ano de 2013, quais sejam:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contáveis (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. O auditor independente dá ênfase também, quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes às Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação. Quanto a este aspecto, salienta que a administração da Companhia, face ao tema estar sob júdice e com base na opinião de advogados, entende que as provisões constituídas são suficientes para atendimento de eventual contingência.

No relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2013, o auditor independente, dá ênfase quanto à 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.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Há ênfase também quanto à elaboração das Demonstrações Contáveis (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.
O auditor independente dá ênfase também, quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes às Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação. Quanto a este aspecto, salienta que a administração da Companhia, face ao tema estar sob júdice e com base na opinião de advogados, entende que as provisões constituídas são suficientes para atendimento de eventual contingência.

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

Não há itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

Não há itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

A Companhia e suas Controladas não possuem planos em andamento para investimentos significativos a curto prazo, aquisição de plantas, equipamentos ou outros ativos que possam influenciar materialmente seus negócios. Também não há projetos para novos produtos ou serviços que não os decorrentes do prosseguimento de suas atividades normais nos segmentos onde atua através de coligadas e controladas.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Não há outros fatores com influência relevante no desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens dessa seção.

11. Projeções / 11.1 - Projeções divulgadas e premissas

A Companhia optou pela não divulgação de projeções nos três últimos exercícios.

11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções

A Companhia optou pela não divulgação de projeções nos três últimos exercícios.

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 e não possui regimento interno próprio quanto as atribuições do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e da Diretoria.

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 3 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 e de seus membros.

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

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

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

A Companhia não adota prática diferenciada em relação ao previsto na legislação societária.

12. Assembléia e administração / 12.3 - Regras, políticas e práticas do CA

a) número de reuniões realizadas pelo Conselho de Administração no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias.
Reuniões Ordinárias: 20 reuniões.
Reuniões Extraordinárias: 2 reuniões.

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 acordo acionistas.

c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Não há regras formais de identificação e administração de conflitos de interesses visto que a administração da Companhia entende que não há a necessidade sendo que eventuais situações são tratadas individualmente pelo Conselho de Administração da Cia.

12. Assembléia e administração / 12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos

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	15/10/1954	Pertence apenas à Diretoria	16/11/2016	01 ano	10
198.903.540-04	Bacharel em Ciencias Contabeis	19 - Outros Diretores	16/11/2016	Sim	0%
		Atua como Diretor da Companhia e de empresas controladas			
Maria Therezinha Druck Bastide	17/06/1937	Pertence apenas à Diretoria	16/11/2016	01 ano	10
066.995.450-00	Jornalista	19 - Outros Diretores	16/11/2016	Sim	0%
		Atua como Diretora da Companhia e de empresas controladas			
Noe Joel da Costa Oliveira	05/02/1954	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	4
198.121.590-53	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2015	Sim	100%
Paulo Sergio Viana Malmann	28/09/1955	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	4
228.565.950-49	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2015	Sim	100%
Pericles Pereira Druck	18/07/1965	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	4
432.252.410-91	Engenheiro Agronomo	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2015	Sim	100%
Paulo Iserhard	24/09/1955	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/07/2015	2 anos	12
184.832.910-53	Engenheiro Mecânico	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	29/04/2016	Sim	100%
EURITO DE FREITAS DRUCK	11/06/1944	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	4
032.111.427-20	Diretor de Empresa	32 - Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente	30/04/2015	Sim	99%

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**			
Diretor de Relacoes com Investidores					
Pericles de Freitas Druck	27/03/1941	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2015	03 anos	4
000.548.360-34	Advogado	30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	30/04/2015	Sim	100%

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, abril de 2015 e abril de 2016. 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 Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A. desde setembro de 2.004, Habitasul – Comercio e Representação S.A. desde julho de 2.000, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. desde marco 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. A Sra. Maria Therezinha Druck Bastide, Diretora da Companhia, é um dos denunciados em inquérito instaurado em 2006 pela Polícia Federal para investigar supostos delitos na emissão de licenças ambientais em empreendimentos localizados em Florianópolis (SC). O Ministério Público Federal ajuizou Ação Penal em 10/12/2014 junto a Justiça Federal de Florianópolis. 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, deste 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 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 Coorporativa. 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/2015 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.

Paulo Iserhard - 184.832.910-53

Formado em Engenharia Mecânica pela UFRGS em 1976, iniciou em janeiro de 1981 como Gerente de Projetos Industriais, ocupando diversas posições executivas, sendo Diretor Presidente da empresa Kepler Weber S/A até junho de 1999. De novembro de 1999 a fevereiro de 2003, atuou como Diretor Geral da empresa Condor S/A. Foi Diretor Geral da empresa Medabil Varco-Pruden S/A (hoje Medabil Sistemas Construtivos Metálicos S/A), além de ter atuado como conselheiro de outubro de 2005 a outubro de 2006. Foi Vice-presidente responsável pela divisão de papelão ondulado da empresa Rigesa Embalagens Papel e Celulose Ltda de outubro de 2005 a outubro de 2014. De novembro de 2008 a outubro de 2011 atuou como Conselheiro, Vice-Presidente e Presidente do Conselho da Escola Americana de Campinas. Atuou como conselheiro da empresa MWV Wadco Índia Pvt. Ltd - Pune, empresa do grupo americano MWV Meadwestvaco. É membro do Instituto de Marketing Industrial de São Paulo desde 1991 e membro da Young President´s Organization (YPU-WPO) desde 1997, tendo ocupado posições de Diretor Financeiro e Diretor do Fórum do capitulo de Porto Alegre. A partir de março de 2015 atua como Professor convidado da Fundação Dom Cabral em seus programas de Parcerias Empresariais. 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 2.016, respectivamente. Em dezembro de 2.000, foi eleito Diretor de Relações com Investidores, tendo sido reeleito, em abril de 2009, tendo sua última reeleição e posse ocorrida em 18 de novembro de 2015, com mandato de 1 ano. 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 última reeleição e posse ocorrida em 16 de novembro de 2016, com mandato de 1 ano. É membro do conselho da Irani Participações S.A. desde dezembro de 1997 tendo sido reeleito em abril de 2015. Membro do Conselho Deliberativo da Federasul, Presidente do Conselho Consultivo da Associação Júnior Achievement do RS e Membro do Conselho de Administração da Fundação Bienal de Artes Visuais do Mercosul. O Sr. Péricles de Freitas Druck é um dos denunciados em inquérito instaurado em 2006 pela Polícia Federal para investigar supostos delitos na emissão de licenças ambientais em empreendimentos localizados em Florianópolis (SC). O Ministério Público Federal ajuizou Ação Penal em 10/12/2014 junto a Justiça Federal de Florianópolis. 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 Sergio Viana Malmann - 228.565.950-49

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91
Paulo Iserhard - 184.832.910-53
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 dos 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
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
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				
Pessoa relacionada				
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.				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
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				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15	
Diretor				
Observação				
A Companhia Comercial de Imoveis é Controladora Direta do emissor.				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A	92.859.800/0001-80	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administracao.				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A	92.859.800/0001-80	
Vice Presidente do Conselho de Administracao.				
Observação				

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
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
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				
Pessoa relacionada				
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				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
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				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12	
Conselheiro				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	
Diretor				
Observação				

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
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
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				
Pessoa relacionada				
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				
Observação				
Administrador do emissor ou controlada				
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 Consellho de Administracao e Diretor Presidente				
Pessoa relacionada				
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	
Conselheiro				
Observação				

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 31/12/2015

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 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12
Conselheiro	

Observação

Administrador do Emissor

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			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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			
Pessoa Relacionada			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL NEGÓCIOS IMOB E ADM DE BENS S/A.	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			

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			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL NEGÓCIOS IMOB E ADM DE BENS S/A.	92.859.800/0001-80		
Conselheira e Diretora			
Observação			

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			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Conselheira e Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	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
Cargo/Função			
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Paulo Sergio Viana Malmann	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
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
Cargo/Função			
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 COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Conselheiro			
Observação			
Administrador do Emissor			
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			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
Observação			

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			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	91.904.912/0001-43		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			

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			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretora			
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 NEGÓCIOS IMOB E ADM DE BENS S/A.	92.859.800/0001-80		
Presidente do Conselho			
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			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Voce Presidente e de Relações com Investidores			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			

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			
Observação			

Exercício Social 31/12/2014

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 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
Observação			

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			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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			
Pessoa Relacionada			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	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
Cargo/Função			
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A	92.859.800/0001-80		

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			
Conselheira e Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Conselheira e Diretora			
Observação			

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			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Paulo Sergio Viana Malmann	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			

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			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
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 COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Conselheiro			
Observação			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselheiro de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com investidores			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			

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			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	91.904.912/0001-43		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			

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			
Paulo Antonio Schmidt	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretora			
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 NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S.A	92.859.800/0001-80		
Presidente do Conselho			
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			

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			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho e Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
Observação			

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		

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			
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			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro.			
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			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração.			
Observação			

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			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente.			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			

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			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice Presidente do Conselho de Administração.			
Observação			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretor			

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			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Conselheira e Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			

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			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Conselheira e Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Paulo Sergio Viana Malmann	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			

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			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
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			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
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 COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Conselheiro			
Observação			

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			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
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.			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	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
Cargo/Função			
Diretora			
Pessoa Relacionada			
ARTE DELL'ACQUA LTDA	05.468.893/0001-18		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	91.904.912/0001-43		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72		
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69		

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			
Diretora			
Observação			
Administrador do Emissor			
Paulo Antonio Schmidt	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretora			
Observação			

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

A Companhia embora preze em suas ações as boas práticas de governança, não adota formalmente código de boas práticas de Governança Corporativa.

12. Assembléia e administração / 12.13 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm.

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. **em relação aos 3 últimos exercícios sociais, 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**

v. **a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato.**

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.*

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

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."*

A Remuneração por Participação nos Resultados da Companhia correspondem de 0% a 50% da remuneração total.

Abaixo, quadro dos últimos 3 exercícios com a proporção dos elementos que compõem a remuneração.

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2015		Exercício social encerrado em 31.12.2014		Exercício social encerrado em 31.12.2013	
		Fixa	Variável	Fixa	Variável	Fixa	Variável
	Conselho de Administração	100%	0%	100%	0%	100%	0%
	Diretoria Estatutária	100%	0%	100%	0%	100%	0%

A maior parte do Conselho de Administração recebe remuneração simbólica em razão de outras funções exercidas no grupo econômico conforme descritos no item 12 deste formulário.

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 Liquido 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 administradores 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

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

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 31/12/2016 - 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
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	120,00	1.400,00	0,00	1.520,00
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				
Remuneração variável				
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				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Valores expressos em R$ mil.	Valores expressos em R$ mil.	Não há conselho fiscal constituido.	
Total da remuneração	120,00	1.410,00	0,00	1.530,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2015 - 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
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	32,00	415,90	0,00	447,90
Benefícios direto e indireto	0,00	9,99	0,00	9,99
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				
Remuneração variável				
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				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Valores expressos em R$ mil.	Valores expressos em R$ mil.	Não há conselho fiscal constituido.	
Total da remuneração	32,00	425,80	0,00	457,80

Remuneração total do Exercício Social em 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
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	30,00	408,10	0,00	438,10
Benefícios direto e indireto	0,50	10,10	0,00	10,60
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				
Remuneração variável				
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				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Valores expressos em R$ mil.	Valores expressos em R$ mil.	Não há conselho fiscal constituido.	
Total da remuneração	30,50	418,20	0,00	448,70

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
Remuneração fixa anual				
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				
Remuneração variável				
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				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	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

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

Não há conselho fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2013 (em R$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
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

Exercício social encerrado em 31.12.2014 (em R$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
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

Exercício social encerrado em 31.12.2015 (em R$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
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

Previsto Exercício social de 2016 (em R$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
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 / 13.4 - 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

Não há Conselho Fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2013 (em R$ mil)

Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
Conselho de Administração	360,00	1.905,68	-	2.265,68
Diretoria Estatutária	-	682,36	-	682,36

Exercício social encerrado em 31.12.2014 (em R$ mil)

Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
Conselho de Administração	360,00	2.440,68	-	2.800,68
Diretoria Estatutária	-	764,62	-	764,62

Exercício social encerrado em 31.12.2015 (em R$ mil)

Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
Conselho de Administração	360,00	2.509,35	-	2.869,35
Diretoria Estatutária	-	770,86	-	770,86

Alguns membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia são membros da Diretoria Estatutária de Controladores e de Sociedades Controladas conforme descrito no item 12.10 deste Formulário de Referência.

13. Remuneração dos administradores / 13.6 - Opções em aberto

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de 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

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	6.104	17.700	913
Diretoria Estatutária	-	1	0

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		
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
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	4,00	0,00	0,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração	173,33	171,00	159,30	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração	54,90	54,10	50,00	2,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração	106,40	104,50	93,50	5,30	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2015	Valores expressos em R$ mil.
31/12/2014	Valores expressos em R$ mil.
31/12/2013	Valores expressos em R$ mil.

Conselho de Administração	
31/12/2015	Valores expressos em R$ mil.
31/12/2014	Valores expressos em R$ mil
31/12/2013	Valores expressos em R$ mil.

Conselho Fiscal	
31/12/2015	Não há conselho fiscal constituido.
31/12/2014	Não há conselho fiscal constituido.
31/12/2013	Não há 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.

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2013
Conselho	60,00%
Diretoria	72,20%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2014
Conselho	60,00%
Diretoria	69,60%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2015
Conselho	56,25%
Diretoria	69,44%

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.

Exercício social encerrado em 31.12.2013 (em R$ mil)

Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
Conselho de Administração	360,00	1.905,68	4.897,84	7.163,52
Diretoria Estatutária	-	682,36	-	682,36

Exercício social encerrado em 31.12.2014 (em R$ mil)

Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
Conselho de Administração	360,00	2.440,68	5.119,26	7.919,94
Diretoria Estatutária	-	764,62	-	764,62

Exercício social encerrado em 31.12.2015 (em R$ mil)

Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
Conselho de Administração	360,00	2.509,35	5.075,76	7.945,11
Diretoria Estatutária	-	770,86	-	770,86

Alguns membros do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia são membros de Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária de Controladores, de Sociedades Sob Controle Comum e de Sociedades Controladas conforme descrito no item 12.10 deste Formulário de Referência.

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
2013	SC	160	80	240
	RS	133	83	216
	Total	**293**	**163**	**456**
2014	SC	136	61	197
	RS	135	81	216
	Total	**271**	**142**	**413**
2015	SC	130	55	185
	RS	114	79	193
	Total	**244**	**134**	**378**

ANO	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria e Turismo	Gestão de Créditos e Outros Serviços	Total
2013	SC	48	178	14	240
	RS	87	116	13	216
	Total	**135**	**294**	**27**	**456**
2014	SC	41	148	8	197
	RS	87	118	11	216
	Total	**128**	**266**	**19**	**413**
2015	SC	48	134	3	185
	RS	74	110	9	193
	Total	**122**	**244**	**12**	**378**

* Inclui Emissor e Controladas

b. Numero de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

ANO	Local	Total
2013	SC	256
	RS	118
	Total	**374**
2014	SC	131
	RS	126
	Total	**257**
2015	SC	149
	RS	111
	Total	**260**

14. Recursos humanos / 14.1 - Descrição dos recursos humanos

ANO	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria e Turismo	Gestão de Créditos e Outros Serviços	Total
2013	SC	139	80	37	256
	RS	81	37		118
	Total	**220**	**117**	**37**	**374**
2014	SC	82	18	31	131
	RS	79	47	-	126
	Total	**161**	**65**	**31**	**257**
2015	SC	81	27	41	149
	RS	66	45	-	111
	Total	**147**	**72**	**41**	**260**

* 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.

14. Recursos humanos / 14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos

Número de Empregados

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.

Em 2014, houve um decréscimo de 43 funcionários em relação ao ano anterior, ocorrido principalmente na controlada Jurerê Praia Hotel S/A, onde houve redução de 37 funcionários decorrente de readequações, otimizações e reposicionamento da área de gastronômica.

Em 2015, houve um decréscimo de 35 funcionários em relação ao ano anterior em razão das adequações da estrutura funcional em todas as sociedades controladas pela Companhia.

Terceirizados

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.

A redução de terceirizados verificado no final do exercício de 2014 em relação ao final do exercício de 2013 decorre menor demanda em eventos na controlada Jurerê Praia Hotel S.A.

No exercício de 2015, não houve alterações relevantes no número de terceirizados.

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 Desenvolvimentos Imobiliários

No Rio Grande do Sul, o Sindicado dos Trabalhadores nas Industrias da Construção Civil, de Mármores 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 Comercio 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.

Nos últimos 3 exercícios sociais não ocorreram greves ou paralizações nas atividades da Companhia e suas controladas.

14. Recursos humanos / 14.5 - Outras informações relevantes - Recursos humanos

Não há outras informações relevantes.

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 Mandatório**		**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**

AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:

0	0,000	0	0,000	0	0,000

COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS

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

Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %
Preferencial Classe B	30,596	100.000
Preferencial Classe A	2,117,949	35.590
TOTAL	2,148,545	35.923

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Não	25/04/2014	
1	0,010	5.224	0,087	5.225	0,057

Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %
Preferencial Classe A	5,224	0.090
TOTAL	5,224	0.087

OUTROS

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 Mandatório**		**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**
Pericles de Freitas Druck					
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

TOTAL					
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 Mandatório**		**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**
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS				**92.752.377/0001-15**	
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA					
87.367.009/0001-13	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	31/12/2009	
480.057	100,000	480.057	63,270	960.114	77,500
Classe Ação	**Qtde. de ações**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL	0	0.000			
ED - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA					
87.409.280/0001-74	BRASILEIRA-RS	Não	Não	31/12/2009	
0	0,000	278.743	36,730	278.743	22,500
Classe Ação	**Qtde. de ações**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					
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 Mandatório**		**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**
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA				**87.367.009/0001-13**	
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Pericles de Freitas Druck					
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim		
77.185	99,990	0	0,000	77.185	99,990

Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %
TOTAL	0	0.000

Pericles Pereira Druck					
432.252.410-91	Brasileira-RS	Não	Não		
1	0,010	0	0,000	1	0,010

Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %
TOTAL	0	0.000

TOTAL					
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 Mandatório**		**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**
ED - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA				**87.409.280/0001-74**	

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Sim		
3.239.408	99,050	0	0,000	3.239.408	99,050

Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %
TOTAL	0	0.000

Nara Maria Oliveira Druck

439.051.370-20	Brasileira-RS	Não	Não		
30.852	0,950	0	0,000	30.852	0,950

Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %
TOTAL	0	0.000

OUTROS

0	0,000	0	0,000	0	0,000

TOTAL

3.270.260	100,000	0	0,000	3.270.260	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	29/04/2016
Quantidade acionistas pessoa física	176.944
Quantidade acionistas pessoa jurídica	1.033
Quantidade investidores institucionais	4

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

Quantidade ordinárias	0	0,000%
Quantidade preferenciais	3.826.275	63,970%
Preferencial Classe A	3.826.275	64,300000%
Total	3.826.275	41,890%

15. Controle e grupo econômico / 15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico

A Companhia optou por não divulgar organogramas.

15. Controle e grupo econômico / 15.5 - Acordo de Acionistas

Não há acordo de acionistas.

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

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

15. Controle e grupo econômico / 15.7 - Principais operações societárias

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,

15. Controle e grupo econômico / 15.7 - Principais operações societárias

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.

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.

Em 29 de setembro de 2014 foi aprovada pelo Banco Central do Brasil a ata da AGE que deliberou a alteração do objeto social da Habitasul Crédito Imobiliário S/A 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. Além disso, alterou a denominação social para “Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.”.

15. Controle e grupo econômico / 15.8 - Outras informações relevantes - Controle e grupo econômico

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 divida	Taxa de juros cobrados
Companhia Comercial de Imóveis	01/08/2015	10.000.000,00	R$ 8.352.974,60	n/a	18 meses	SIM	69,590000
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Mútuo						
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação	n/a						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
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
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Mútuo						
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação	O presente contrato de mútuo, além da taxa de 12,68% a.a, tem seu saldo corrigido pelo CDI.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis	27/01/2015	2.700.000,00	O montante foi integralmente pago em 30/06/2015.	n/a	18 meses	SIM	6,170000
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Mútuo						

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 divida	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação	O presente contrato de mútuo, além da taxa de 6,17% a.a, tem seu saldo corrigido pelo CDI.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Celulose Irani S.A.	01/12/2008	15.444,21	Não há	Não há	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Locação de imóvel comercial						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	n/a.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis	01/10/2014	712.576,82	O valor foi pago à vista.	n/a	n/a	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Compra de 2 ações preferenciais nominativas de emissão da Irani Participações S/A.						
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							

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 divida	Taxa de juros cobrados
Companhia Comercial de Imóveis	27/02/2015	1.000.000,00	O montante foi integralmente pago em 20/03/2015.	n/a	18 meses.	SIM	59,180000

Relação com o emissor	Controlador
Objeto contrato	Mútuo
Garantia e seguros	n/a
Rescisão ou extinção	n/a
Natureza e razão para a operação	n/a
Posição contratual do emissor	Credor
Especificar	

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 28 de janeiro de 2013, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Desenvolvimentos 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.

Em 01 de outubro de 2014, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) contrato de compra e venda de ações. O objeto do contrato é a compra de 02 ações preferenciais nominativas de emissão da Irani Participações S/A, no valor de R$ 712.576,82 pagos na à vista.

Em 27 de janeiro de 2015, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) contrato de mútuo no valor de R$ 2.700.000,00. 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 6,17% a.a. A taxa aplicada corresponde às taxas praticadas no mercado no primeiro trimestre de 2015.

Em 27 de fevereiro de 2015, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) contrato de mútuo no valor de R$ 1.000.000,00. 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 taxa de juros de 59,18% a.a. O montante foi integralmente pago em 20 de março de 2015.

Em 01 de agosto de 2015, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) contrato de mútuo no valor de até R$ 10.000.000,00. Em 31 de dezembro de 2015, o saldo do contrato era de R$ 8.352.974,60. 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 taxa de juros de 69,59% a.a.

16. Transações partes relacionadas / 16.4 - Outras informações relevantes - Transações com partes relacionadas

Não há outras informações relevantes.

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
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
24/05/2005	0,00		20.000.000	40.000.000	60.000.000
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	**Quantidade de ações**	**Título**	**Condições para conversão**		
Preferencial Classe A	39.969.404				
Preferencial Classe B	30.596				
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	**Quantidade de ações**	**Título**	**Condições para conversão**		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
26/04/2005	127.181.809,47	NIHIL	3.152.764	5.980.923	9.133.687
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	**Quantidade de ações**	**Título**	**Condições para conversão**		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				

Tipo de capital	Capital Integralizado				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687

Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações	
Classe de ação preferencial	**Quantidade de ações**	**Título**	**Condições para conversão**
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 no período.

17. Capital social / 17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve desdobramento, grupamento e bonificação no período.

17. Capital social / 17.4 - Redução do capital social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve redução do capital social no período.

17. Capital social / 17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social

Não há outras informações relevantes.

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA	**Ordinária**
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	Dividendo minimo obrigatorio de 25% do lucro liquido ajustado conforme o previsto no artigo 36 do estatuto social.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não
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	Não há.
Espécie de ações ou CDA	**Preferencial**
Classe de ação preferencial	Preferencial Classe A
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	Percepcao de dividendo nao cumulativo 10% maior que o atribuido a cada acao ordinaria, calculado nos termos do artigo 36 do estatuto social.
Direito a voto	Sem Direito
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não
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.
Espécie de ações ou CDA	**Preferencial**
Classe de ação preferencial	Preferencial Classe B
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	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.
Direito a voto	Sem Direito
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	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 **31/12/2015**

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
31/03/2015	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	130.022	11,30	8,60	R$ por Unidade	10,16
30/06/2015	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	64.816	10,01	7,00	R$ por Unidade	8,79
30/09/2015	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	104.821	8,25	6,04	R$ por Unidade	7,49
31/12/2015	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	14.130	6,11	5,50	R$ por Unidade	5,79

Exercício social **31/12/2014**

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
31/03/2014	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	223.421	15,16	13,79	R$ por Unidade	0,00
30/06/2014	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	43.827	12,31	11,53	R$ por Unidade	0,00
30/09/2014	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	337.343	11,30	11,29	R$ por Unidade	0,00
31/12/2014	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	185.249	11,76	11,29	R$ por Unidade	0,00

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

18. Valores mobiliários / 18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há outros valores mobiliários emitidos no Brasil.

18. Valores mobiliários / 18.6 - Mercados de negociação no Brasil

Bolsa de valores (BM&F BOVESPA)

18. Valores mobiliários / 18.8 - Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há títulos emitidos no exterior.

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Não aplicado dado que a Companhia não realizou oferta pública nos últimos 3 exercícios.

18. Valores mobiliários / 18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas

Não aplicado dado que a Companhia não realizou oferta pública nos últimos 3 exercícios.

18. Valores mobiliários / 18.11 - Ofertas públicas de aquisição

Não há ofertas públicas de aquisição.

18. Valores mobiliários / 18.12 - Outras inf. Relev. - Val. Mobiliários

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.

19. Planos de recompra/tesouraria / 19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria

Não há outras informações relevantes.

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 termino 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.