

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	7

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações financeiras	8
3.2 - Medições não contábeis	9
3.3 - Eventos subsequentes às DFs	10
3.4 - Política destinação de resultados	11
3.5 - Distribuição de dividendos	14
3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas	15
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	62
4.5 - Processos sigilosos relevantes	63
4.6 - Processos repetitivos ou conexos	64
4.7 - Outras contingências relevantes	65
4.8 - Regras-país origem/país custodiante	66

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	67
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	68
5.3 - Descrição - Controles Internos	69
5.4 - Alterações significativas	70

Índice

5.5 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	71
6. Histórico do emissor	
6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM	72
6.3 - Breve histórico	73
6.5 - Pedido de falência ou de recuperação	76
6.6 - Outras inf. relev. - Histórico	77
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas	78
7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais	80
7.3 - Produção/comercialização/mercados	82
7.4 - Principais clientes	86
7.5 - Efeitos da regulação estatal	87
7.6 - Receitas relevantes no exterior	88
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira	89
7.8 - Políticas socioambientais	90
7.9 - Outras inf. relev. - Atividades	91
8. Negócios extraordinários	
8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante	92
8.2 - Alterações na condução de negócios	93
8.3 - Contratos relevantes	94
8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.	95
9. Ativos relevantes	
9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante	96
9.1.a - Ativos imobilizados	97
9.1.b - Ativos Intangíveis	98
9.1.c - Participação em sociedades	99
9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.	104
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	105
10.2 - Resultado operacional e financeiro	119
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	121
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	122

Índice

10.5 - Políticas contábeis críticas	124
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	125
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	126
10.8 - Plano de Negócios	127
10.9 - Outros fatores com influência relevante	128
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	129
11.2 - Acompanhamento das projeções	130
12. Assembléia e administração	
12.1 - Estrutura administrativa	131
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias	133
12.3 - Regras, políticas e práticas do CA	139
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos	140
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF	141
12.7/8 - Composição dos comitês	145
12.9 - Relações familiares	146
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle	147
12.11 - Acordos /Seguros de administradores	153
12.12 - Práticas de Governança Corporativa	154
12.13 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm.	155
13. Remuneração dos administradores	
13.1 - Política/prática de remuneração	156
13.2 - Remuneração total por órgão	158
13.3 - Remuneração variável	162
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações	163
13.5 - Remuneração baseada em ações	164
13.6 - Opções em aberto	165
13.7 - Opções exercidas e ações entregues	166
13.8 - Precificação das ações/opções	167
13.9 - Participações detidas por órgão	168
13.10 - Planos de previdência	169

Índice

13.11 - Remuneração máx, mín e média	170
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização	171
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.	172
13.14 - Remuneração - outras funções	173
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada	174
13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração	175
14. Recursos humanos	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	176
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos	178
14.3 - Política remuneração dos empregados	179
14.4 - Relações emissor / sindicatos	180
14.5 - Outras informações relevantes - Recursos humanos	181
15. Controle e grupo econômico	
15.1 / 2 - Posição acionária	182
15.3 - Distribuição de capital	187
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	188
15.5 - Acordo de Acionistas	189
15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm	190
15.7 - Principais operações societárias	191
15.8 - Outras informações relevantes - Controle e grupo econômico	194
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.	195
16.2 - Transações com partes relacionadas	196
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade	198
16.4 - Outras informações relevantes - Transações com partes relacionadas	199
17. Capital social	
17.1 - Informações - Capital social	200
17.2 - Aumentos do capital social	202
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação	203
17.4 - Redução do capital social	204
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social	205
18. Valores mobiliários	

Índice

18.1 - Direitos das ações	206
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto	208
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos	209
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários	210
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	211
18.6 - Mercados de negociação no Brasil	212
18.8 - Títulos emitidos no exterior	213
18.9 - Ofertas públicas de distribuição	214
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas	215
18.11 - Ofertas públicas de aquisição	216
18.12 - Outras inf. Relev. - Val. Mobiliários	217
19. Planos de recompra/tesouraria	
19.1 - Descrição - planos de recompra	218
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria	219
19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria	220
20. Política de negociação	
20.1 - Descrição - Pol. Negociação	221
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação	222
21. Política de divulgação	
21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos	223
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação	224
21.3 - Responsáveis pela política	225
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação	226

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

Como Diretor Presidente da Cia Habitasul de Participações declaro que:

- a) reví 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	Serviços 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 nº 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 a 31/03/2018
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\$ 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. R\$ 427.920,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2017.

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 a 29/09/2016	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
MARCELO EDGAR DE VARGAS GAIS	30/09/2016 a 10/11/2017	636.194.820-04	AV. CARLOS GOMES, 1001, 602, AUXILIADORA, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90480-004, Telefone (51) 33881100, Fax (51) 33881100, e-mail: marcelo@rokembach.com.br
ROGER ARTHUR BRANDÃO LAHM	11/11/2017 a 31/03/2018	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

Possui auditor?	SIM
Código CVM	1236-0
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes Sociedade Simples
CPF/CNPJ	21.601.212/0001-02
Período de prestação de serviço	02/04/2018
Descrição do serviço contratado	Serviços de auditoria independente na Companhia e suas controladas.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	Para o exercício de 2018, os honorários perfazem o valor de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), que pode ser pago em 12 (doze) parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 26.250,00 (vinte e seis mil, duzentos e cinquenta reais).
Justificativa da substituição	Substituição devido à rotatividade de auditores prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
Sérgio Laurimar Fioravanti	02/04/2018	363.631.380-00	Av. Borges de Medeiros, nº 2500, Sala 1105, Centro, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90110-150, Telefone (51) 21251400, Fax (51) 21251400, e-mail: sergio.fioravanti@btrs.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 (31/12/2016)	Exercício social (31/12/2015)	Exercício social (31/12/2014)
Patrimônio Líquido	463.513.127,68	437.732.949,00	483.129.139,00
Ativo Total	1.290.406.963,47	1.235.799.084,00	1.281.800.790,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	53.424.209,53	70.565.690,00	100.099.274,00
Resultado Bruto	10.043.885,03	22.313.934,00	58.130.635,00
Resultado Líquido	-4.937.087,70	6.058.546,00	2.115.101,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria	9.133.687	9.133.687	9.133.687
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	50,747647	47,925109	52,895303
Resultado Básico por Ação	-0,540536	0,663319	0,231571
Resultado Diluído por Ação	-0,54	0,66	0,23

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

A Companhia optou por não divulgar medições não contábeis

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

Não há eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras.

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

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

Exercício de 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.

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".

Exercício de 2016

Em Assembléia Geral Ordinária de 28 de abril de 2.017, foi aprovado que o prejuízo líquido do exercício, no valor de R\$ 4.899.574,89, com a realização do Ajuste de Avaliação Patrimonial em Coligadas e Controladas, no valor de R\$ 4.779.269,67, mais a reversão dividendos prescritos de exercícios anteriores, no valor de R\$ 4.523.682,97, permanece um saldo de R\$ 4.403.377,75 transferidos a Reserva Estatutária para Investimentos.

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\$ 5.277.107,96, à conta de Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R\$ 0,488030, por ação ordinária

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

nominativa; R\$ 0,536833 por ação preferencial nominativa, classe "A" e R\$ 17,7845381, 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.

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:

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

- 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 31/12/2017	Exercício social 31/12/2016	Exercício social 31/12/2015	Exercício social 31/12/2014
Lucro líquido ajustado		-4.899.574,89	6.049.278,99	2.136.345,45
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		0,000000	0,000000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		1,057052	1,381957	0,442189
Dividendo distribuído total		0,00	0,00	0,00
Lucro líquido retido		-4.899.574,89	6.049.278,99	2.136.345,45
Data da aprovação da retenção		28/04/2017	29/04/2016	30/04/2015

Lucro líquido retido	Exercício social 31/12/2016		Exercício social 31/12/2015		Exercício social 31/12/2014	
	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
			0,00		0,00	
				0,00		0,00

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

Em 30 de abril de 2015, a Assembleia 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 Companhia optou por formar reserva de lucros a realizar em montante de R\$ 721.016,59 equivalente aos dividendos a serem distribuídos por ocasião da realização dos lucros.

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:

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.

Em 28 de abril de 2017, a Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2016 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 5.277.107,96 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.538.642	3.152.764	0,488030
Preferenciais Nominativas "A"	3.194.330	5.950.327	0,536833
Preferenciais Nominativas "B"	544.136	30.596	17,7845381

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
31/12/2016	826.893.835,79	Índice de Endividamento	1,78397069	

3. Informações financ. selecionadas / 3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2017)							
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
Empréstimo	Garantia Real		58.508.999,97	14.078.931,83	0,00	0,00	72.587.931,80
Empréstimo	Quirografárias		849.356,86	0,00	0,00	0,00	849.356,86
Títulos de dívida	Quirografárias		14.124.417,16	0,00	0,00	0,00	14.124.417,16
Total			73.482.773,99	14.078.931,83	0,00	0,00	87.561.705,82
Observação							

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

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\$ 721.016,59 à 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:

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.

Em 28 de abril de 2017, a Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2016

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

de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ \$ 5.277.107,96 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.538.642	3.152.764	0,488030
Preferenciais Nominativas "A"	3.194.330	5.950.327	0,536833
Preferenciais Nominativas "B"	544.136	30.596	17,7845381

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

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

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

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

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

- atingir taxas de rentabilidades sustentáveis;
- desenvolver conceitos de serviços que atendam as demandas atuais de mercado;
- 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 êxito e por completo; podendo impactar de forma adversa os seus resultados. Ressalta-se ainda que a expansão da atividade deste segmento depende do êxito da atividade do segmento de Desenvolvimento Imobiliário no lançamento de novos empreendimentos com este fim.

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

A Companhia e suas Controladas figuram como parte em diversos processos judiciais e administrativos que tratam de questões de natureza tributárias, trabalhista, cível e ambiental. Não há provisionamento para todas as ações em que a Companhia e suas Controladas figuram como parte e que são consideradas com chances de perda possível pelos nossos consultores jurídicos, e as provisões contabilizadas pela Companhia e suas Controladas, podem não ser suficientes para satisfazer o valor total que estas poderiam ser chamadas a honrar. Resultados desfavoráveis no âmbito desses processos podem afetar negativamente os resultados e a situação econômica-financeira da Companhia e suas Controladas. Por fim, o acionista controlador, presidente do conselho de administração da Companhia e outros Administradores da Companhia e de suas Controladas, são réus em processos judiciais. Em caso de condenação, a imagem da Companhia, assim como sua reputação, podem ser adversamente afetadas.

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

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

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

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

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

c. Dos Acionistas

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

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

Os acionistas poderão não receber os dividendos esperados

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

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

d. Das controladas e coligadas da Companhia

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

e. Dos fornecedores da Companhia

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

A Companhia e suas Controladas utilizam em grande escala, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, mão-de-obra terceirizada, mantendo em suas estruturas, reduzido quadro de funcionários. Neste modelo é inerente a assunção das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, especialmente quando da contratação de empreiteiras e sub-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, Análises de Impacto Ambiental entre outros inerentes a atividade. Não é viável o total controle dos materiais, serviços profissionais e de colaboradores e dos processos utilizados por estas empresas terceirizadas. Como o sucesso de vendas depende essencialmente da qualidade técnica dos empreendimentos entregues, bem como da imagem e reputação adquirida, a ocorrência de eventos que afetem estes fatores poderá impactar os preços e a comercialização dos empreendimentos, afetando adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas. Além disso, quando atuam na condição de incorporadora, suas Controladas ficam sujeitas, por cinco anos, à responsabilização por eventuais defeitos estruturais e substanciais que possam ocorrer nos empreendimentos que realizam.

f. Dos clientes da Companhia

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 média e baixa renda - bem

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

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 com construtoras e incorporadoras, podendo ocasionar dificuldades na estruturação financeira de projetos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 e suas Controladas desenvolvem seus empreendimentos em áreas consideradas de alta sensibilidade ambiental, que torna os processos 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 tributárias diferenciadas, controle do fluxo de capitais, políticas monetárias e de desenvolvimento bem como controle de preços, do câmbio e dos juros. Não se excepciona dessas influências e interferências o mercado imobiliário, principal área de atuação das empresas controladas pela Companhia, especialmente no segmento de baixa renda, mais sensível a intervenções oficiais pelo conteúdo de interesse social que possui. Desta forma, as incertezas quanto a condução política e eventos políticos relevantes podem afetar adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas.

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

b. Riscos Econômicos

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

c. Riscos com Taxas de juros

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

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

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

Valores em R\$ mil	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Cientes	15.354	14.944	15.570

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	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Empréstimo para Capital de Giro	-	839	5.384

- 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 2016, 2015 e 2014 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

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

Valores em R\$ mil	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Cientes - Operações de Credito - SFH	11.728	22.637	26.881
Cientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	225.603	202.764	185.172
Outros Créditos - Créditos SFH	1.851	1.805	1.687
Créditos Retidos – Retenções Diversas	2.044	2.044	2.044
Créditos Retidos – FGTS	29.904	29.904	29.904
Créditos Retidos – FCVS	7.507	7.507	7.507
Total	278.637	266.661	253.195

- 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	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Aplicações Financeiras	1.790	3.462	5.299

A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2016, 2015 e 2014 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Contas Garantidas	2.137	4.724	1.008
Empréstimos Capital de Giro	51.028	55.039	39.190
Total	53.165	59.763	40.198

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, agravo interno inadmitido, opostos embargos de declaração, pendentes de julgamento.

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 desprovido. Interposto agravo interno, foi desprovido; opostos embargos de declaração, foram desprovidos, interposto embargos de divergência, pendente de julgamento.

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, O referido agravo foi provido em 10.06.2016, tendo sido determinada a realização de prova pericial. Em 21.11.2016 o juiz de primeiro grau proferiu despacho nomeando perito e intimando as partes para apresentarem quesitos. Em 03.02.2017 a Habitasul protocolou petição indicando assistente técnico para a perícia e formulando quesitos. Aguardava-se a realização da prova pericial, mas as partes firmaram acordo em 17/05/2017 para pagamento da dívida, com a suspensão do processo.

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

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

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.

Fase atual: firmado acordo para pagamento em 17/05/2017 com pedido de suspensão dos processos.

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. Provas especificadas em 26 de julho de 2014, incluindo a juntada de parecer do Professor Melhim Namem Chalhub. Em 27.06.2016 foi proferido despacho que indeferiu a prova testemunhal, deferiu a juntada de novos documentos e postergou a análise sobre a necessidade de prova pericial. Em 04.10.2016 a CEF juntou novos documentos. Em 11.10.2016 a Habitasul peticionou acostando novos documentos. Em 01.03.2017 a Habitasul impugnou os documentos juntados pela CEF.

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: instrutória.

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, atual nº 50449570920114047100).

Autora: Habitasul Desenvolvidos 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 Desenvolvidos Imobiliários S/A, FATMA e Município de Florianópolis.

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

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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 15/03/2005.

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

Chance de perda: 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.

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

Fase processual: Proferida a sentença condenatória em 1º.grau, da qual foi interposta apelação, recebida no efeito suspensivo, por força do agravo de instrumento interposto pela Habitasul. Apelação da HEI parcialmente provida para extinguir o feito sem julgamento do mérito, em face da ausência de interesse de agir do Ministério Público Federal. 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, tiveram negado seguimento e foram interpostos agravos internos, os quais pendem de julgamento.

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: Ação julgada improcedente. Firmado acordo para pagamento da sucumbência.

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 II 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

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

de declaração, foram desacolhidos. Interposto Recurso Especial, foi admitido e pende de julgamento no STJ (Resp 1648634).

1.11. Execução de Títulos (processo nº 1.04.0001126-2)

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Executado: Cooperativa Habitacional São Luiz

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

Juízo: 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/10/1992.

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

Chance de perda: Remota

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Realizada a avaliação judicial, que foi homologada. Peticionamos postulando a designação de praça. A pedido da juíza juntamos cálculo atualizado e pedimos a intimação do devedor.

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.

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

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

Fase processual: Processo em fase de instrução para apuração do crédito. Realizada a perícia foi apurado um crédito para a Habitasul de R\$ 64.753.281,26 (sessenta e quatro milhões, setecentos e cinquenta e três mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos), para 15/12/2016 (data do laudo). Aguarda audiência de instrução.

1.14. Execução nº 001/10501343451

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

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

Principais Fatos - Objeto: Execução de títulos.

Juízo: Vara de Falências de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 05/02/1990

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

Chance de perda: Possível.

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

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

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

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

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

Instância: 2º Grau.

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

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 Agravo Interno em Recurso Especial da HCI.

1.17. Ação de Execução Provisória (processo no. 001/1.10.01722283-4)

Autores: Massa Falida de Urbânia Comercio e Construções Ltda.

Ré: Habitasul Crédito imobiliário S/A

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

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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 07/07/2010

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

Chance de perda: Provável.

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

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

Fase processual: Após o provimento do agravo de instrumento interposto pela Habitasul contra a decisão que não acolheu a nomeação de bens a penhora realizada, determinando-se a aceitação do bem ofertado, aguarda-se o prosseguimento da execução com a intimação da Habitasul para apresentação de embargos, o que só ocorrerá após decisão judicial sobre 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 desprovido. Foi requerida a limitação da penhora a imóveis em valor suficiente, liberando-se os demais, ainda sem decisão.

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

Autores: Espolio Waldemar Assis dos Santos

Réu: Habitasul Crédito imobiliário S/A

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

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

Instância: 3º Grau.

Data ajuizamento: 05/02/2009

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

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Se houver confirmação acerca da existência do crédito, o que depende do julgamento do Recurso Especial relativo ao processo

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

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. Negado o RE pelo STF (Agravo no RE nº 956.745). Aguarda comunicação à origem para baixa definitiva.

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

Exeçüente: Habitasul Crédito Imobiliário S.A

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

Principais Fatos - Objeto: Execução de 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 aguardando a intimação de um dos arrematantes, para que tome as providencias solicitadas pelo registrador com relação a individualização do imóvel arrematado.

1.20. Execução de Título Extrajudicial (processo nº 001/1.05.0250898-5)

Exeçüente: Habitasul Crédito Imobiliário S.A

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

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

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

Data ajuizamento: 03/05/2004

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

Chance de perda: Provável

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Em razão da adjudicação dos imóveis anteriormente penhorados (matrículas nºs 49.322 e 49.323 do RI de Alvorada) nos autos de reclamatória trabalhista, demos prosseguimento à execução requerendo a penhora de futuros créditos serem disponibilizados em favor do executado MAURO, no processo nº 001/1.08.0261479-9, bem como a penhora das cotas sociais e faturamento da empresa DSB ENGENHARIA LTDA, da qual Mauro é sócio. Os pedidos foram

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

deferidos. Aguardamos a expedição de precatória de Intimação e Penhora para Pelotas.

1.21. 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 Wilhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffazioli.

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

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

Data ajuizamento: 27/12/2004

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

Chance de perda: Provável;

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Penhoramos um imóvel (matrícula nº 49.173 do RI de Alvorada). O imóvel foi avaliado e o credor hipotecário intimado. Com a ciência do credor hipotecário, requereu-se o prosseguimento com designação de praça pública para alienação do imóvel penhorado.

1.22. Execução de Títulos (processo nº 1.13.0144387-6)

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

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

Principais Fatos - Objeto: Execução de Crédito.

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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 13/06/2013.

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

Chance de perda: Remota

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Processo está em fase de citação dos réus. Foram apresentados dois embargos à execução (de dois avalistas), processos nºs 1140129301-9 e 1150166923-1.

1.23. 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.

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

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Houve citação dos sócios por hora certa. Nomeada curadora que contestou por negativa geral. Produzida a prova acerca dos danos, foi encerrada a instrução. Apresentamos Memoriais e os autos foram conclusos para sentença.

1.24. 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 Comércio de Luvas Ltda.

Principais Fatos - Objeto: Ação Civil Pública – 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 trânsito em julgado da decisão homologatória foi expedido ofício para o RI para cancelamento a averbação na matrícula, consistente a existência de Ação Civil Pública. O processo só não foi arquivado porque permanece apenas com a Ação de Reintegração de Posse que movemos contra BELONI, que esta no Tribunal de Justiça para julgamento das apelações das partes.

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

Autor: Habitasul Crédito Imobiliário S.A.

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

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

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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 08/08/2007.

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

Chance de perda: Possível.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

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

Fase processual: Relatamos todas as despesas advindas da detecção do passivo ambiental depositado irregularmente pelos réus em área de propriedade da autora, nos autos da Ação Civil Pública. Requeremos a intimação da Sucessão de Pedro Ferreira para juntar Formal de Partilha aos autos, bem como a extensão da responsabilidade pelos danos causados pela ré Brisatex aos seus sócios CATRIANA e CLÉDIO, o que foi deferido pelo juízo. Aguarda a distribuição de Precatória em Gravataí para a citação de CATRIANA.

1.26. 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: Ação julgada improcedente. Não houve recurso a respeito. Contudo, como o processo foi julgado em conjunto com a Ação de Reintegração de Posse nº 001/1.08.0212474-0, na qual houve recurso por parte da Habitasul, o processo permanece em tramitação.

1.27. 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. Foi proferida sentença de procedência determinando a imediata demolição do muro e a apresentação de PRAD ao IBAMA, além do pagamento de indenização correspondente a 30% do valor das taxas de ocupação que deveriam ser pagas desde 1998.

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: Interposta apelação e apresentado pedido de concessão de efeito suspensivo, ambos ainda não apreciados.

1.28. Ação Anulatória (processo nº 2006.72.00.000387-3)

Autor: Jurerê Praia Hotel Ltda

Ré: União

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

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

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

Data ajuizamento: 06/01/2006.

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

Chance de perda: Possível.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Interposta apelação.

1.29. 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.

1.30. Ação civil pública nº 5014301-55.2014.404.7200.

Autor: Ministério Público Federal

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

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

Juízo: 6ª Vara Federal de Florianópolis – SC.

Data ajuizamento: 11/04/2014.

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

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

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Liminar foi concedida e atacada por agravos de instrumentos das inúmeras partes. Aguarda-se manifestação do STJ no REsp interposto pela União Federal no seu AI. Foi reconhecida a ilegitimidade de parte da Companhia Habitasul

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

de Participações que foi excluída do processo. Processo trancado por decisão do Tribunal Regional Federal da Quarta Região.

1.31. Ação Ordinária nº 023970008225

Autor: Arnaldo Considra Fernandes Troviscal (espólio)

Réus: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

Juízo: 4ª Vara Cível de Florianópolis – SC.

Data ajuizamento: 12/08/1997

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

Chance de perda: provável.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

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

1.32. 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. Processo suspenso aguardando julgamento de ação indenizatória por benfeitorias promovida pela escola Rodhen.

1.33. 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

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

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.

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.

1.34. 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.

1.35. 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,

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

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 a intimação da Executada sobre o pedido de conversão em perdas e danos.

Juízo: 3ª Vara Cível da Capital/SC

Instância: 1º grau

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: Aguarda a intimação da Executada para se manifestar sobre a conversão em perdas e danos. Pedido de execução da multa ainda não apreciado.

1.36 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 permissões expedidas em

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

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, foi proferida sentença julgando 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 demais 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 illicitamente pelos réus Gonsunset, T&T Gastronomia, 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 intimação 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 beachclubs 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.

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 22/01/2008

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

Chance de perda: Possível

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: interpostas apelações pelas partes, foi deferido o pedido de concessão de efeito suspensivo às apelações, que aguardam julgamento.

1.37. Ação Penal nº 5036273-81.2014.404.7200

Autor: Ministério Público Federal.

Réus: Tereza Cristina Godinho Alves e outros

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

Principais fatos - Objeto: a ação tem por objeto a condenação dos réus às penas pela alegada prática de delitos ambientais, bem como eventuais delitos contra a administração pública.

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: possível

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.

Fase atual: encerrada a instrução. Foram apresentados os memoriais escritos pelos acusados. Aguarda-se o proferimento de sentença.

1.38. 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). Recurso Ordinário conhecido e desprovido. Aguarda publicação do acórdão.

2. FISCAIS E TRIBUTÁRIAS

2.1. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0502822-4)

Exequente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

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

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 02/09/2004.

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

Chance de perda: possível.

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

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

Valor provisionado: R\$ 516.795,23 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)

Exequente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

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

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/07/2010

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

Chance de perda: Possível.

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

Valor provisionado: R\$ 1.133.688,56 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Aguarda julgamento dos embargos

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

Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Porto Alegre

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

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/11/2012

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

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

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 venal dos 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\$ 811.035,06 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. Município juntou nova CDA, oferecemos novos embargos, ainda não recebidos.

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\$ 356.897,14 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

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

Principais Fatos - Objeto: Comprovar o erro no lançamento dos novos valores, que não estariam de acordo com a decisão dos Embargos já julgados;

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 perícia contábil.

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\$ 356.123,93 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 (STJ).

2.10. Execução Fiscal processo nº 001/1.10.0199175-4

Exequente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

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

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

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/07/2010

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

Chance de perda: possível.

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

Valor provisionado: R\$ 827.858,15 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, desprovidos. Interposto Recurso de Apelação.

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\$ 585.632,40 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Oferecemos novos Embargos a Execução (001/1.16.0129873-1), que está em fase de instrução.

2.13. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0023931-9)

Exequente: Município de Alvorada

Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A. - HDI

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2000 até 2004, incidentes sobre 11.448 lotes. Existe decisão transitada em julgado em

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

Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributária Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação, processo 1.05.0002535-1, reconhecendo a extinção do débito tributário bem como o direito da HDI repetir o indébito de tributo pago a maior.

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 22/12/2005

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

Chance de perda: Remota

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

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

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

Embargante: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Alvorada

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

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 06/06/2007

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

Chance de perda: Remota.

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

Valor provisionado: Não se aplica aos embargos.

Fase processual: Proferida sentença nos embargos, julgando parcialmente procedente. Excluindo da cobrança 8496 lotes (que não possuem os requisitos legais), reconhecendo a decadência do direito de cobrar todos os lotes relativamente ao exercício de 2000. Negaram provimento ao recurso do Município. Retorno dos autos ao primeiro grau. Fase de liquidação de sentença. Aguarda manifestação do Município quanto ao prosseguimento da execução relativamente ao saldo dos lotes mantidos hígidos.

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

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

período de 1993 até 1999. Esta ação tem conexão com a execução fiscal processo nº 1.05.0023931-9, e embargos à execução processo 1.07.0005371-5.

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 21/01/2005.

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

Chance de perda: Remota.

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

Valor provisionado: Não se aplica.

Fase processual: Sentença transitada em julgado. Postulamos a Liquidação da Sentença, juntando planilha com a indicação dos lotes, requerendo a intimação do Município para apresentar o valor cobrado de cada um dos 8496 lotes nos anos de 1993 a 1999 para que possamos apurar o valor total a ser restituído a Habitasul. Juíza determinou a intimação do Município. O Município juntou documentos, mas a Juíza determinou que o Município juntasse planilha detalhada do valor imputado a cada um dos lotes. Município apresentou planilha com os valores que entende terem sido pagos à época. Oferecemos impugnação.

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

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 05/03/2001.

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

Chance de perda: Remota.

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

Valor provisionado: Não se aplica.

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

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 requisitos necessários ao lançamento dos débitos.

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

Juízo: 2ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 22/12/2009

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

Chance de perda: Remota;

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

Valor provisionado: R\$ 614.580,42 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: 09/12/2014 (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\$ 625.743,90 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)

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

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

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. Sentença julgando procedentes os embargos, extinguindo a execução. Recurso de apelação do Município.

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, matrícula 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\$ 804.353,44 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Oferecemos Embargos à Execução (001/1.16.0116495-6), que está em fase de instrução.

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

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

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 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 atuado.

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: Foi ajuizada Execução Fiscal objetivando a cobrança das CDA's nºs 843327, 843328, 843329, 843330, 843331, 843332, 843333, 843334, 843335, 843336, 843337, 843338, 843339 e 843340. Em 25/06/2013, a Executada peticionou dando-se por citada e nomeando o bem imóvel de matrícula nº 95.689 à penhora, com o objetivo de garantir o juízo para posterior apresentação de Embargos à Execução Fiscal. Em 13/11/2013, foi proferida decisão intimando o Exequente acerca da nomeação de bens, o qual se manifestou requerendo a juntada de Autorização da Habitasul, proprietária do referido bem, para que então seja apreciada sua aceitação ou não pelo Município. Em 19/02/2014, a Executada foi intimada a juntar a Autorização da empresa Habitasul, para nomeação do referido bem à penhora. Em 24/02/2014, foi protocolada petição requerendo a juntada da referida autorização. A Executada apresentou Embargos à Execução Fiscal, os quais receberam o nº 0337621-

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

55.2014.8.24.0023. No dia 12/03/2015, foi proferida decisão determinando a intimação da Executada para indicação de bens passíveis de penhora. Diante dessa decisão, no dia 24/03/2015, a Executada opôs Embargos de Declaração, objetivando o saneamento de obscuridades apontadas, tendo em vista que já havia indicado nos autos bens passíveis de penhora. Os embargos de declaração foram rejeitados e foi proferida nova decisão, indeferindo a penhora sobre o bem imóvel, reiterando a determinação anterior acerca da penhora online e deferindo penhora de 10% sobre as operações de vendas com cartões de débito e crédito das redes CIELO e REDECARD. Em face desta decisão, em 24/07/2015 foi interposto Agravo de Instrumento, com pedido liminar. Em 29/07/2015, foi proferida decisão deferindo parcialmente a liminar no Agravo, reduzindo a penhora que recaiu sobre as operações com cartões de débito e crédito para o percentual de 5%, bem como deixando as demais questões para apreciação posterior, quando do julgamento do mérito. Em 18/11/2015 foi proferido despacho intimando as partes para que se manifestem. Em 08/03/2016, a Executada juntou petição requerendo que sejam aceitos os bens imóveis em garantia. Em 13/05/2016, o exequente peticionou requerendo o levantamento dos valores depositados judicialmente. Em 02/06/2016 foi deferida a expedição de Alvará. Em 30/06/2016 o Exequente juntou petição.

2.24. Execução Fiscal (processo nº 50193675020134047200)

Exequente: União

Executado: Jurerê Praia Hotel.

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

Juízo: 9ª Vara Federal de Florianópolis

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 11/10/2013

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

Chance de perda: Provável

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.

2.25. Execução Fiscal (processo nº 1.13.0012423-0)

Exequente: Município de Alvorada

Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A. - HDI

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2009 a 2012, incidentes sobre centenas de 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.

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

Data ajuizamento: 03/12/2013 (só fomos citados em 08/02/2017)

Valor na data do ajuizamento: R\$ 3.404.590,31;

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

2.26. Ação Anulatória de Débito Fiscal (processo nº 003/1.16.0012601-8)

Autora: Habitasul Credito Imobiliário S/A.

Réu: Município de Alvorada

Principais Fatos - Objeto: Anular o Lançamento e as Certidões de Dívida Ativa correspondente a cobrança do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo relativamente a 320 lotes das Quadras E-18 a E-24, – exercícios de 2005 a 2016. 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: 2ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 19/12/2016.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 2.214.715,93.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito, que já é objeto de execuções fiscais.

Valor provisionado: Não se aplica.

Fase processual: Foi deferida a liminar, para que fosse expedida Certidão Positiva com Efeito de Negativa, relativamente aos lotes objetos da ação. O Município ofereceu contestação, da qual ainda não fomos intimados.

2.27. Execução Fiscal (processo nº 001/1.14.0273168-0)

Exeqüente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 – Exercícios 2010 a 2013. Penhorado o próprio imóvel (matrícula 103094). A empresa postula a revisão do valor venal do imóvel.

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 03/10/2014

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.213.635,06

Chance de perda: Possível.

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

Valor provisionado: R\$ 826.883,38 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Aguarda julgamento dos embargos.

2.28. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 001/1.16.0013384-4)

Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Porto Alegre

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

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

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 04/02/2016

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.213.635,06;

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: Aguardando produção de prova pericial.

2.29. Execução Fiscal (processo nº 1.09.0091009-0)

Exeqüente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2004 até 2007, incidentes sobre 44ha da área da Baltazar de Oliveira Garcia;

Juízo: 8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 05/12/2008

Valor na data do ajuizamento: R\$ 777.266,98;

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 001/1.15.0116669-8, suspendendo o tramite da execução.

2.30. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 1.15.0116669-8) (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 2004 até 2007, 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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 09/07/2015

Valor na data do ajuizamento: R\$ 777.266,98;

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 requerida a utilização da prova pericial produzida nos outros embargos da mesma área. Aguarda decisão judicial quanto as provas.

2.31. Execução Fiscal (processo nº 001/1.10.0230019-4)

Exeqüente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

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

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 – Exercícios 2006, 2007, 2008 e 2009. Penhorado o próprio imóvel (matrícula 103091). 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: 31/08/2010

Valor na data do ajuizamento: R\$ 694.543,67

Chance de perda: Possível.

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

Valor provisionado: R\$ 805.301,65 correspondentes aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Aguarda julgamento dos embargos, que teve sentença de parcial procedência, revisando os valores venais, mantida pelo TJRS.

2.32. Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 001/1.12.0154582-0)

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: 05/07/2012

Valor na data do ajuizamento: R\$ 694.543,67;

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: Sentença julgou parcialmente procedentes os embargos, revisando os valores venais, conforme perícia, a qual foi mantida pelo TJRS. Aguarda juntada de nova CDA para eventual prosseguimento da execução.

2.33. Execução Fiscal (processo nº 1.07.0004832-3)

Exeqüente: Município de Cachoeirinha

Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2000 até 2006, incidentes sobre 41ha da área do Campos da Fazenda;

Juízo: 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 13/07/2007

Valor na data do ajuizamento: R\$ 589.671,63;

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 uma penhora on-line de R\$300.000,00. Foram interpostos diversos recursos para conseguir a substituição da garantia, todos indeferidos. Lavrado termo de penhora. Oferecemos embargos à execução, processo nº 086/1.10.0000398-8, suspenso o tramite da execução.

2.34 Embargos à Execução Fiscal do item acima (processo nº 1.10.0000398-8) (conexa ao processo nº 1.07.0004832-3)

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

Embargante: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Cachoeirinha

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 2006, incidentes sobre a área do Campos da Fazenda. Além da prescrição de alguns exercícios, discute-se a isenção ou redução do tributo face a impossibilidade legal para a adequada utilização da área.

Juízo: 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 21/01/2010

Valor na data do ajuizamento: R\$ 589.671,63;

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. Processos estão apensos a outras execuções e embargos que tratam da mesma área (086/1.12.0006234-1), referente a outros exercícios e dos demais condôminos.

3. ADMINISTRATIVOS:

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.

3.2. Tributário - Processo Administrativo nº 11080. 730282/2013-70

Autora: Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.

Ré: Secretaria da Receita Federal do Brasil

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

Principais Fatos – Objeto: O Processo Administrativo tem como objeto Auto de Infração lavrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, para cobrança de supostos débitos de IOF sobre valores transferidos pela Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A. (“Habitasul”) a suas controladas e empresas ligadas no ano-calendário de 2010, caracterizados pela fiscalização como mútuo. A defesa da Habitasul visa à desconstituição do Auto de Infração sustentando que as transferências dos valores se deram a título de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) e suprimento de caixa (conta-corrente) entre empresas ligadas, sobre as quais não há incidência de IOF.

Intimada acerca da lavratura do Auto de Infração, a Habitasul apresentou Impugnação requerendo seja julgado insubsistente o lançamento. Atualmente, aguarda julgamento da Impugnação em 1ª instância administrativa.

Juízo: Delegacia da Receita Federal do Brasil em Porto Alegre/RS

Instância: 1ª Instância Administrativa

Data ajuizamento: 27/12/2013 (data de apresentação da Impugnação)

Valor da causa: R\$1.205.503,09 (originário)

Chance de perda: Remota

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do valor exigido pelo Auto de Infração, com atualização pela SELIC.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase atual: Aguarda julgamento da Impugnação em 1ª instância administrativa.

4. TRABALHISTAS:

4.1 Reclamatória Trabalhista nº 0000674-23.2011.5.12.0037

Autor: M.F.F.B.

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

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

Juízo: Vara do Trabalho de Florianópolis - RS

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 02/02/2011

Valor da causa: R\$ 9.505.372,75

Chance de perda: Possível.

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

Valor provisionado: R\$ 169.621,35

Fase Atual: Ação julgada parcialmente procedente para condenar as reclamadas solidariamente ao pagamento de (i.) reflexos dos honorários adimplidos à autora em repouso semanal remunerado e feriados e, com estes, em férias acrescidas de 1/3, 13º salário, FGTS e horas extras; (ii.) horas extras e reflexos; (iii.) intervalo intrajornada e reflexos; (iv.) férias do período aquisitivo de 2005/2006, de forma simples, com o terço constitucional; e (v.) honorários assistenciais. Acórdão proferido pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT) do estado de Santa Catarina: negado provimento ao recurso da reclamante e dado provimento parcial ao recurso ordinário

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

das reclamadas para afastar a condenação ao pagamento de horas extras aos sábados e de integração dos honorários pagos ao longo da contratualidade. Em 08/03/2017, os Embargos de Declaração opostos pela empresa foram rejeitados. Não houve interposição de recurso pelas partes e em breve será iniciada a fases de liquidação e execução do feito.

4.2 Reclamatória Trabalhista nº 0001438-12.2011.5.04.0011

Autor: V.R.C.S

Ré: Habitasul Desenvolvidores 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 financeira até o final do contrato; declaração de nulidade da pré-contratação de horas extras; horas extras com reflexos; intervalos não concedidos com reflexos; repouso semanais trabalhados em dobro com reflexos; auxílio-refeição e auxílio cesta alimentação com reflexos; anuênios com reflexos; diferenças salariais (condição de financeira 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\$ 1.211.786,97

Fase Atual: Interposto recurso de revista em agravo de petição.

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\$ R\$7.559.143,89 para eventuais perdas na carteira de créditos SFH.

Algumas controladas da Companhia são parte em reclamações trabalhistas onde são requeridos pagamentos de diversas verbas trabalhistas supostamente devidas e não pagas, tais como salários, horas extras, adicionais, entre outras que, com base na avaliação dos advogados que patrocinam as ações, foram constituídas provisões que em conjunto totalizam R\$ 463.410,29.

4. Fatores de risco / 4.7 - Outras contingências relevantes

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

Termos de Compromisso e Termos de Ajustamento de Conduta

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

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

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

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

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

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

a. 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 política 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 política 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 cláusulas 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 item a) acima, não foram reportadas pelos auditores falhas relevantes 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 item a) acima, não foram reportadas pelos auditores falhas relevantes 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 mesmos direitos à participação nos lucros que os atribuídos às partes beneficiárias convertidas. Em 10.10.1991 as partes beneficiárias em circulação foram convertidas em 30.596 ações preferenciais nominativas classe B (PNB), na forma dos Estatutos, pela capitalização do saldo da Reserva para Conversão de Partes Beneficiárias em Ações. A totalidade das ações PNB é até hoje de propriedade da controladora, Companhia Comercial de Imóveis.

Em dezembro de 1981, a Companhia adquiriu uma carta patente matriz de Banco Comercial e com ela constituiu o Banco Habitasul S.A., que viria a liderar o Sistema Financeiro Habitasul, então em formação. No ano seguinte constituiria a Habitasul Leasing S.A., como subsidiária integral do banco, e adquiriria uma corretora de seguros, que passou a denominar-se Habitasul Corretora de Seguros S.A.. Mais tarde, constituída a Habitasul Trading S.A. Comércio Exterior, ampliando o leque de produtos do Sistema Financeiro Habitasul.

Em 04.01.1982 a Companhia realizou o processo de unificação das Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) APESUL e HABITAÇÃO com a HABITASUL Crédito Imobiliário S.A.. A operação foi realizada em acordo com normas e autorizações do Banco Nacional de Habitação, e ratificada pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional. Nos termos das referidas autorizações, os titulares de depósitos de poupança nas associações APESUL e HABITAÇÃO receberam ações PN da CHP na proporção dos saldos dos seus depósitos, sem qualquer custo, extinguindo-se as duas APEs., em processo de conhecimento público cujos atos foram amplamente divulgados e à época. Com a incorporação das duas APEs, a Habitasul Crédito Imobiliário S.A. passou a figurar entre as 5 maiores instituições do gênero em todo o país, com uma carteira de mais de 1 milhão de clientes com depósitos em cadernetas de poupança.

Ainda em 1983 a Companhia adquiriu a totalidade das ações do Banco Real de São Paulo S/A, com sede em Curitiba, PR, incorporando-o ao Banco Habitasul.

6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

Também em 1984, a Cia. adquiriu de Agro Territorial de Cidreira Ltda. investimentos em terras, florestas, máquinas e benfeitorias, com os quais constituiu a Habitasul Florestal S.A. e a Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras S.A.. O investimento incluiu uma fábrica de breu e terebintina a partir de resina de pinus elliotti.

Por ocasião do encerramento do balanço de 31.12.1984 o Sistema Financeiro Habitasul já contava com quase 1,5 milhão de depositantes, cerca de 75.000 mutuários de financiamentos e uma rede de 94 agências distribuídas nos três estados da Região Sul do Brasil e nas principais capitais do centro do país. Empregando aproximadamente 2.200 pessoas, registrava ativos de financiamentos da ordem de Cr\$ 2 trilhões e patrimônio líquido de quase Cr\$ 100 bilhões, em moeda da época. Era um dos maiores agentes do Sistema Financeiro da Habitação do país, e dedicava-se com grande empenho ao financiamento da casa própria no âmbito dos programas sociais do governo, com recursos próprios e repasse de refinanciamentos do Banco Nacional da Habitação (BNH).

Em 11 de fevereiro de 1985, comprometidas em sua liquidez, atingidas pela crise que se abateu sobre o sistema financeiro nacional por ocasião do término do ciclo dos governos militares que dirigira a nação desde 1964 e da assunção do primeiro governo civil desde então, as empresas financeiras integrantes do Grupo Habitasul solicitaram espontaneamente a intervenção do Banco Central do Brasil, para enfrentar a corrida de saques de depósitos de seus clientes, detonada pela quebra de grandes conglomerados financeiros de expressão nacional. Foi particularmente impactante sobre as instituições financeiras Habitasul a derrocada do Banco Sul Brasileiro - ocorrida na semana anterior. O Banco Sul Brasileiro era a maior instituição financeira da região e tinha atuação concentrada na mesma área geográfica em que operavam as instituições financeiras Habitasul, que com ele mantinham relacionamento financeiro expressivo. A crise, generalizada, acabou por vitimar inclusive o próprio BNH, que resultou extinto e foi posteriormente sucedido pela Caixa Econômica Federal (CEF) na gestão dos fundos de sua responsabilidade. Praticamente todo o sistema financeiro nacional – e em especial o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), liderado pelo BNH - viu seriamente comprometida a confiança do público nas instituições financeiras privadas. O episódio foi tão traumático e suas conseqüências tão devastadoras que tornou-se necessário socorro oficial a muitas instituições, via Banco Central do Brasil (BC), para que não ocorresse um colapso generalizado. Esse contexto deu origem, no sul do país, a região mais atingida pela crise, à criação do Banco Meridional do Brasil, sobre o espólio do Banco Sul Brasileiro e em substituição a ele, com recursos do erário público.

Ainda em 1985, mediante prestação de garantias adequadas e mobilização de recursos próprios de outras áreas de atividade da Companhia, o regime especial a que estavam submetidas as instituições financeiras por ela controladas foi levantado, e foram vendidos, ao Banco Meridional do Brasil, o Banco Habitasul, a Habitasul Leasing, a Habitasul Distribuidora de Títulos e Valores e a Habitasul Corretora de Valores, restando sob o controle da CHP, do braço financeiro original, apenas a Habitasul Crédito Imobiliário S.A.(HCI), além das demais empresas não financeiras. A HCI, que tivera sua liquidação solicitada pelo BNH ao BC para possibilitar a transferência de suas cadernetas de poupança a outras instituições – forma então adotada de materialização da garantia assegurada pelo governo àquele tipo de instrumento financeiro -, teve o regime especial levantado dois anos depois, uma vez confirmada a existência de patrimônio positivo e de garantias suficientes para a continuidade dos negócios. No entanto, aquela instituição, transformada em mera repassadora de recursos do SFH, desde então não mais voltou a captar recursos do público em cadernetas de poupança, dedicando-se apenas à administração de sua carteira de mutuários e créditos hipotecários.

A partir daí a Companhia passou a dedicar-se a seus negócios remanescentes e a novos negócios, tanto no setor imobiliário como nos de hotelaria e turismo, industrial madeireiro e de serviços, onde concentrou seus investimentos, procurando desenvolvê-los da melhor forma possível e recuperar-se do trauma sofrido com a perda de seu braço financeiro.

Em 14.12.1994 adquiriu de IMARIBO Indústria de Móveis S.A., através da subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o imóvel e as instalações da fábrica de móveis CIMO, em Rio Negrinho-SC, incorporando-os, por aumento de capital, à subsidiária Habitasul Indústria e

6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

Comércio de Madeiras Ltda., cuja razão social foi alterada para Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S.A. Posteriormente esta controlada incorporaria a Habitasul Florestal S.A., adotando então a razão social da incorporada, que resultou extinta.

No final de 1996 a Companhia adquiriu uma participação relevante no capital social da Irani Participações S/A, controladora da Celulose Irani. Posteriormente, em 12/04/01 e em 09/09/2009, participou, diretamente e através de suas subsidiárias, de aumentos de capital promovidos naquela coligada, alcançando, presentemente, sua participação naquela sociedade, o percentual de 37,22%.

Por deliberação de AGE de 27.03.1998, mediante procedimento devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil, com o objetivo de propiciar melhores condições de administração focada e eficaz em dois de seus segmentos de atuação, a Companhia promoveu cisão parcial do patrimônio de sua controlada Habitasul Crédito Imobiliário S.A, vertendo para a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., empresa especialmente constituída para essa finalidade e igualmente sua subsidiária integral, os ativos e atividades concernentes às atividades próprias do setor imobiliário – desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporações e construção -, e mantendo no patrimônio da cindida exclusivamente os bens, direitos, obrigações e operações ligadas ao SFH, em especial as de geração e gestão de créditos imobiliários.

Em 30.07.1999, dando continuidade a um processo de reorganização societária, promoveu a cisão parcial de sua subsidiária Habitasul Florestal S.A., com versão de parcela do patrimônio para a Celulose Irani S.A., de cuja holding já detinha participação importante, transferindo àquela as operações, ativos e passivos relacionadas com a industrialização de madeiras, mais concernentes às atividades industriais daquela, e mantendo na cindida exclusivamente os investimentos florestais e o patrimônio imobiliário correspondente. Recebeu, em contrapartida, 1.434.612 ações da Celulose Irani S.A., passando a deter também participação direta naquela sociedade.

Ainda em 2001 a Companhia transferiu para a controladora, Cia. Comercial de Imóveis, sua participação na Koch Metalúrgica S.A., subsidiária cujo ramo de atividades em nada se relacionava com os investimentos em suas outras participadas. Esta subsidiária vinha acumulando sucessivos e constantes prejuízos e as projeções indicavam que, efetuados os ajustes e provisões recomendáveis, apresentaria patrimônio líquido negativo ao final do exercício.

Na mesma linha de realocação de suas controladas e coligadas nas áreas mais condizentes com a natureza das atividades de cada uma e mais propícias a uma melhor e mais rentável administração, em 2003 a Habitasul Comércio Exterior S.A. teve seu controle acionário transferido para a Celulose Irani S.A., única coligada da CHP a operar também com exportação.

Em 18.05.2009 foi constituída a JI Administradora Hoteleira Ltda., que passou a concentrar a administração e operação de todos os investimentos hoteleiros do Grupo Habitasul.

Em 02.08.2010, a controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A. teve aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a alteração de seu objeto social, mantendo as atividades concernentes a administração de créditos e ampliando as atividades comerciais e de serviços relacionadas a imóveis em geral (construção, incorporação, administração e compra e venda), adicionando ainda a participação em outras empresas. Na mesma AGE foi deliberado alterar a denominação social para “Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.” e, face às alterações deliberadas, adequar a redação do Estatuto Social, à nova realidade da sociedade. A ata da AGE 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 31/12/2016 com suas respectivas atividades:

Empresa Controlada	Área de Atuação Geográfica Predominante / Localização	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A.	Região Metropolitana de Porto Alegre, Litoral e Serra Gaúcha.	99,99	-
Possui um significativo land bank na região metropolitana de Porto Alegre e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora, incorporadora ou ainda na comercialização da área em estado de gleba ou quadras. Atualmente tem seu foco em produtos voltados para média e baixa renda. Também possui imóveis na Serra e litoral Gaúcho. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais e unidades hoteleiras além de possuir participação societária relevante em outras empresas do Grupo Habitasul.			
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	13,55	86,45
Possui um significativo land bank em Florianópolis/SC e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora ou incorporadora. Tem seu foco produtos voltados para alta renda. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais, unidades hoteleiras e serviços de água e esgoto.			
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 também 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	100
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	-	99,42
Tradicional Hotel da Serra Gaúcha com 166 apartamentos ativos (no total de 250) com toda a infraestrutura de lazer e eventos. Explora também no seu complexo a operação de alimentos e bebidas e também na locação de espaços comerciais.			

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

JI Negócios Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	2,35	97,65
Atua na comercialização de lotes em Jurerê Internacional.			
JI Administração Hoteleira Ltda.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina e Canela – Rio Grande do Sul	100	-
Atua como operadora hoteleira nos hotéis Hotel Laje de Pedra e Laje de Pedra Mountain Village em Canela/RS e Jurerê Beach Village e Il Campanário Villagio Resort em Jurerê Internacional. A gestão hoteleira compreende as atividades comerciais dos hotéis (pool de locações) e também a administração condominial.			
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	100
Atua na administração e operacionalização dos ativos destinados à locação das empresas do Grupo Habitasul em Jurerê Internacional.			

7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais

a. Produtos e Serviços Comercializados

- Venda de imóveis;

- Serviços e Aluguéis: locação de imóveis, administração de imóveis, administração de hotéis e hotelaria e alimentos e bebidas.

- Gestão e Geração de Créditos: Contratação e Gestão de Créditos Imobiliários e Créditos SFH.

A Companhia através de suas Controladas estruturou as suas atividades nos seguintes segmentos operacionais:

- **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**

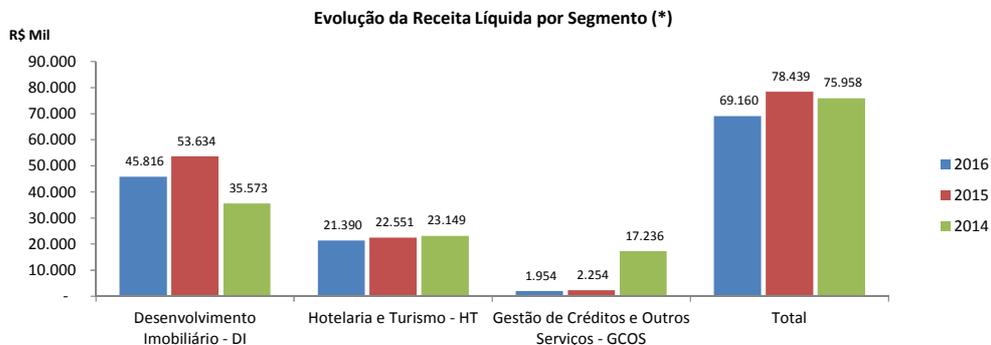
Segmento que atua na Gestão de Créditos do Sistema Financeiro da Habitação, serviços de cobrança e execuções judiciais e extra judiciais e serviços jurídicos, bem como administração de locação de imóveis.

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.

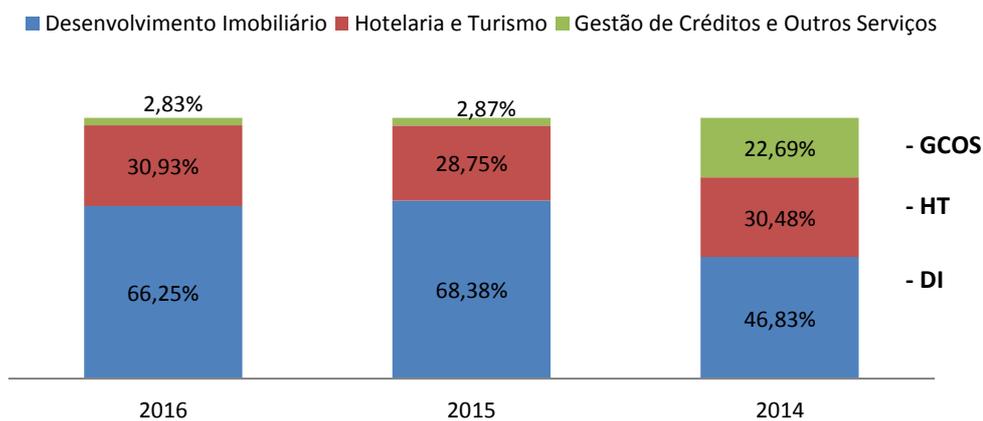
b. Receitas provenientes dos segmentos e sua participação na receita da Companhia

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 líquida da companhia. Não estão incluídas as receitas de equivalência patrimonial que a Companhia e seus Controladas possuem nas sociedades ligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A

7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais



Participação da Receita Líquida por Segmento (*)



*) 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 líquido da Companhia

	2016		2015		2014	
	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado
Resultado Operacional da Holding	(1.477)	30,15%	(2.632)	-43,51%	(420)	-19,66%
Resultado da participação em Coligadas	(9.426)	192,43%	(5.160)	-85,30%	12.003	561,84%
Resultado da participação no Segmento Desenvolvimentos Imobiliários	1.353	-27,62%	3.294	54,45%	(8.412)	-393,77%
Resultado da participação no Segmento Hotelaria e Turismo	1.025	-20,93%	6.896	114,00%	(1.060)	-49,62%
Resultado da participação no Segmento Gestão de Créditos e Serviços	3.627	-74,04%	3.651	60,36%	26	1,21%
Lucro Líquido do exercício	(4.899)	100,00%	6.049	100,00%	2.136	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 análise de viabilidade financeira do empreendimento;
- Análise financeira completa para definir a estrutura de capital adequada;

Pré-lançamento:

- Desenvolvimento dos projetos;
- Obtenção de aprovações Legais e ambientais;
- Definição das estratégias de lançamento e de comercialização;
- Formalização de Financiamento e parcerias com Bancos;
- Elaboração de Cotações e Orçamento de Obra.
- Formalização de parceria/contratação com Construtora, Urbanizadora e Fiscalizadora de Obras.

Lançamento e obras:

- Lançamento do Empreendimento;
- Comercialização (recebimento e análise de propostas e formalização de contratos de compra e venda);
- Acompanhamento e fiscalização de obras;
- Acompanhamento e análise de viabilidade do empreendimento;
- Controle de qualidade;
- Entrega de Obra;
- Gestão da Carteira de Recebíveis do Cliente.

Estas etapas podem variar de acordo com o produto ou com o tipo de parceira firmada para cada empreendimento.

a.2. Hotelaria e Turismo

A Companhia atua neste segmento através das Controladas JI Administração Hoteleira Ltda, Hotel Laje de Pedra S/A e Jurere Praia Hotel Ltda.

A administração hoteleira ocorre por contrato de gerenciamento de pool de locação e gerenciamento condominial com os condo-hotéis. A prestação deste serviço engloba a coordenação e gerenciamento de todas as rotinas administrativas, financeiras, fiscais, de manutenção predial entre outras dos hotéis Il Campanário Villagio Resort, Jurere Beach Village, Laje de Pedra Mountain Village e Hotel Laje de Pedra.

Nas unidades gastronômicas que operam neste segmento o processo de produção se resume na preparação e elaboração de refeições a partir de insumos alimentícios por meio de mão de obra especializada e equipamentos industriais destinados a este fim.

a.3. Gestão e Geração de Créditos

Não há processo de produção específico. A atividade desenvolve-se através da gestão dos recursos materiais e humanos do segmento.

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

b. Características no Processo de Distribuição

No segmento de desenvolvimentos imobiliários o processo de comercialização e vendas resume-se, basicamente, i) ao processo de lançamento do produto, onde são definidas as tabelas de vendas de acordo com o estudo de viabilidade do empreendimento e estratégias de marketing (show room, convenções de vendas, canais de comunicação com os clientes, campanhas de vendas, entre outros) e ii) ao processo de gestão da rotina de vendas, onde é feito o recebimento e análise das propostas bem como o acompanhamento das negociações até a formalização dos contratos. Além da estrutura de gestão de vendas, a equipe é composta por corretores parceiros com atuação específica em cada empreendimento lançado.

No segmento de Hotelaria e Turismo a comercialização é gerida através da administradora JI Administração Hoteleira Ltda (JIAH), que conta com profissionais que conhecem e pesquisam permanentemente o mercado nacional e internacional, identificando e focando as principais praças emissoras para realizar suas ações comerciais e de Marketing. No Brasil, contamos com quatro gerentes de vendas regionais distribuídos nas principais regiões emissoras (SP, PR, RS e SC), visitando agências, operadoras e organizadoras de eventos, fortalecendo as parcerias existentes, bem como prospectando novas parcerias e participando dos principais eventos do trade turístico. Atualmente, com a propagação do uso da internet como fonte de pesquisa e comercialização, os hotéis administrados pela JIAH estão presentes em mais de 30 portais de reservas e de buscas nacionais e internacionais e também nas principais redes sociais que possibilitam um contato mais próximo com clientes e parceiros.

As estratégias de preços para cada hotel são desenhadas dentro dos princípios do Revenue Management, que consideram os históricos de ocupação de cada período e as previsões futuras trabalhando com valores flexíveis de tarifas, de acordo com cada região, com o comportamento do mercado e com o segmento a ser trabalhado (agência, operadora ou particular). Na operação gastronômica os produtos são destinados aos mais variados clientes que passam por Jurere Internacional, podendo ser os clientes dos hotéis, passantes ou ainda em eventos fechados.

No segmento de Gestão e Geração de Créditos não há processo de comercialização.

c. Características dos mercados de atuação, em especial: i) participação em cada um dos mercados e ii) condições de competição nos mercados

No segmento imobiliário, a Companhia e suas Controladas tem foco de atuação na região metropolitana de Porto Alegre, em Canela na Serra 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.

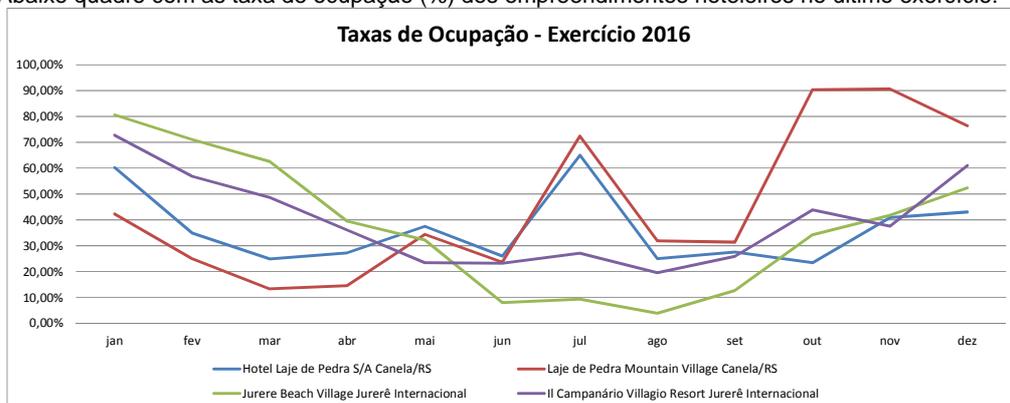
Já Florianópolis, cidade onde estão o Jurerê Beach Village e IL Campanario Villaggio Resort, apresenta uma alta temporada que inicia no dia 20 de dezembro e termina após o Carnaval, período que, em geral, tem duração de 3 meses. No restante do ano, todos os esforços concentram-se nos eventos corporativos 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 gaúcha onde a Companhia através de suas Controladas, operam os hotéis Laje de Pedra Mountain Village (administrado) e Hotel Laje de Pedra S/A as taxas de ocupação atingem maiores índices no inverno (especialmente nos meses de Junho e Julho) e também no período de Natal e Ano Novo. Nos hotéis Jurerê Beach Village e Il Campanário Villaggio Resort (hotéis administrados), os períodos de maior ocupação ocorrem na alta temporada de verão (inicia em Dezembro com termino em Março).

Abaixo quadro com as taxa de ocupação (%) dos empreendimentos hoteleiros no último exercício:



7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

No caso dos hotéis administrados, os efeitos da sazonalidade impactam as taxas de administração vinculadas a ocupação e a rentabilidade cobradas pela Controlada JI Administração Hoteleira Ltda.

Os mesmos efeitos sazonais que ocorrem nas unidades hoteleiras impactam diretamente na operação gastronômica.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços não há eventos sazonais relevantes.

- e. Principais insumos e matérias primas, informando: i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável e ii) eventual dependência de poucos fornecedores e iii) eventual volatilidade em seus preços.

No segmento de Desenvolvimento 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 mantêm relações comerciais baseadas em práticas de mercado que envolve cotação e garantias de fornecimento e qualidade. Os fornecedores estão sujeitos a legislação genérica, aplicável a cada caso, não havendo, em função do segmento de atuação das Controladas, aplicação de regulamentação específica. Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No segmento de Hotelaria e Turismo os principais insumos são mão-de-obra, produtos destinados ao setor de alimentos e bebidas, materiais de higiene e limpeza e materiais de reposição nos apartamentos. O fornecedores deste segmento não estão sujeitos a regulamentação governamental e/ou legislação específica, Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços o principal insumo é a mão-de-obra. Não há produtos ou matérias primas específicas.

7. Atividades do emissor / 7.4 - Principais clientes

Não há clientes responsáveis por mais de 10% da Receita Total.

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

A atividade imobiliária demanda aprovações junto aos órgãos públicos competentes para demarcação e aprovações de áreas, aprovações de projetos, aprovações e licenças para início de obras e também para finalização e operação, em especial:

- Aprovação e licenciamento de loteamentos;
- Aprovação e licenciamento de edificações residenciais, comerciais e de serviço;
- Aprovação e licenciamento de incorporações;
- Registro Imobiliário de Incorporações e loteamentos;
- Licenças Ambientais Previas (LP);
- Licenças Ambientais de instalação (LI);
- Licenças Ambientais de Operação (LO)

A Companhia e suas Controladas vem encaminhando e obtendo regularmente as autorizações e licenciamentos, estabelecendo as mitigações quando necessário.

b. Política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

Os custos incorridos para cumprimento da regulação ambiental são os correspondentes as taxas de licenciamento, compensações ambientais decorrentes do processo de licenciamento, compensações ambientais decorrentes de ações judiciais e os originados de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) firmados com órgãos públicos.

A política ambiental baseia-se em conceitos de sustentabilidade, tendo por base de sustentação o equilíbrio social, ambiental e econômico dos negócios. Apoiamos ações de educação ambiental nos locais onde atuamos.

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia e suas Controladas não dependem de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento de suas atividades que não sejam aqueles de propriedade própria.

7. Atividades do emissor / 7.6 - Receitas relevantes no exterior

Não há receitas relevantes provenientes do exterior.

7. Atividades do emissor / 7.7 - Efeitos da regulação estrangeira

Não há efeitos de regulação estrangeira nas atividades.

7. Atividades do emissor / 7.8 - Políticas socioambientais

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:

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 31/12/16R\$ mil
Companhia Habitasul de Participações	Glebas	Canela/RS	8.954
Empresa Riograndese de Desenvolvimento Urbano Ltda.	Imóveis de Renda	Porto Alegre/RS	8.672
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Glebas	Alvorada/RS	46.966
		Cachoerinha/RS	19.246
		Florianópolis/SC	4.160
		Gravataí/RS	41.369
		Porto Alegre/RS	63.866
	Imóveis de Renda	Viamão/RS	9.389
		Canela/RS	502
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Glebas	Porto Alegre/RS	280
		Florianópolis/SC	19.630
	Terrenos	Florianópolis/SC	1.460
Hotel Laje de Pedra S/A	Glebas	Bagé/RS	1.460
		Florianópolis/SC	151.620
	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	43.326
Jurerê Praia Hotel Ltda	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	158.391
Laje de Pedra Mountain Village Ltda	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	4.738
		Canela/RS	58.720
		Canela/RS	4.489
		TOTAL GERAL	645.778

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 marcas, patentes e licenças relevantes.

9. Ativos relevantes / 9.1.c - Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)	Data	Valor (Reais Unidade)			
CELULOSE IRANI S/A	92.791.243/0001-03	24-2	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Fabricacao de Celulose, Papel, Chapas e Caixas de Papelao Ondulado, Moveis e Resinas.	12,640000
				Valor mercado				
31/12/2016	13,090000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2016	57.681.342,57		
31/12/2015	-21,980000	0,000000	2.259.395,57					
31/12/2014	0,490000	0,000000	2.887.633,90					
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				
31/12/2016	-1,260000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2016	1.353.666,50		
31/12/2015	-7,890000	0,000000	0,00					
31/12/2014	-7,280000	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				
31/12/2016	0,140000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2016	17,07		

31/12/2015	-9,440000	0,000000	0,00
31/12/2014	4,560000	0,000000	0,00

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

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

HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Administracao de bens proprios e de terceiros e representacao comercial comissioanda. Atualmente a operacao esta paralisada.	90,700000
---	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	--	-----------

Valor mercado

31/12/2016	6,250000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2016	1.659.960,62
31/12/2015	-1,080000	0,000000	0,00		
31/12/2014	-1,980000	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

31/12/2016	5,990000	0,000000	4.251.995,69	Valor contábil 31/12/2016	258.723.771,71
31/12/2015	-9,140000	0,000000	2.995.359,04		
31/12/2014	-7,490000	0,000000	7.446.352,26		

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

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

HABITASUL EMPREENDEIMENTOS 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.	13,550000
--	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	--	-----------

Valor mercado

31/12/2016	-7,030000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2016	32.094.176,46
31/12/2015	5,950000	0,000000	0,00		
31/12/2014	-5,900000	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.

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)		
31/12/2014	27,000000	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.								
JJ ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	12.700.551/0001-47	-	Coligada	Brasil	SC	Florianópolis	Gestão e Administração da propriedade imobiliária	0,010000
Valor mercado								
31/12/2016	113,310000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2016	7,65		
31/12/2015	344,640000	0,000000	0,00					
31/12/2014	26,850000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
JJ NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72	-	Controlada	Brasil	SC	Florianópolis	Compra, venda e locacao de imoveis proprios.	2,350000
Valor mercado								
31/12/2016	-89,600000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2016	134,36		
31/12/2015	-14801,510000	0,000000	0,00					
31/12/2014	-99,630000	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 hoteleira e locacao de imoveis. Atualmente a operação hoteleira esta paralisada.Atua também com gastronomia.	99,990000
Valor mercado								
31/12/2016	-1,850000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2016	35.663.468,81		
31/12/2015	20,280000	0,000000	0,00					
31/12/2014	-3,900000	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 MOUNTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Sociedade de Proposito Especifico para a Incorporacao, construcao, lancamento e exploracao do empreendimento Laje de Pedra Mountain Village.	16,670000

				Valor mercado		
31/12/2016	-4,310000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2016	1.560.107,07
31/12/2015	0,840000	0,000000	0,00			
31/12/2014	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.

9. Ativos relevantes / 9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.

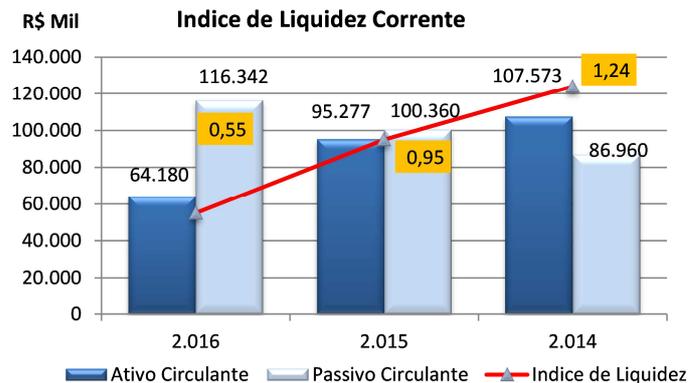
Não há outras informações relevantes.

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

10.1. Comentários dos Diretores sobre:

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

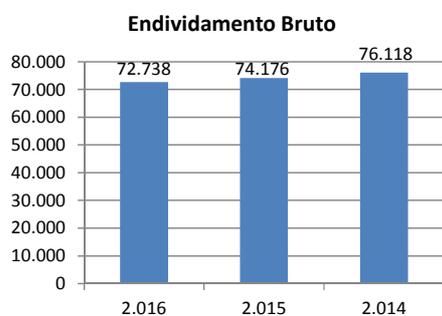
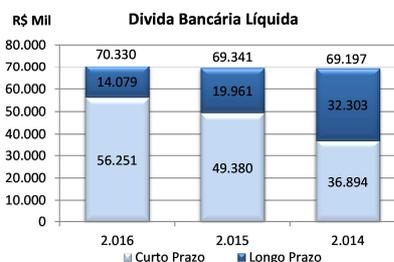
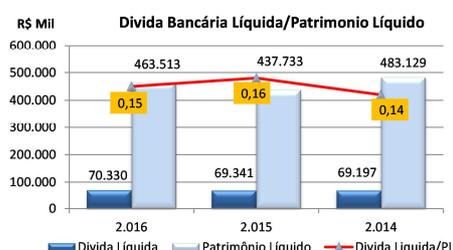
O gráfico abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que nos exercícios de 2015 e 2014, o índice de liquidez corrente apresentou quocientes compatíveis com as estratégias de gestão financeira da Companhia e suas Controladas. No exercício de 2016, apresentou significativa redução, contudo trata-se de uma situação pontual, gerada pelos seguintes fatores: i) redução dos estoques por venda e por reclassificação de área de terras para Propriedades de Investimentos em razão do aumento na expectativa de prazo de aprovação de projetos; ii) redução do saldo de clientes por conta dos recebíveis de vendas parceladas e menor volume de vendas e término de prazo de créditos imobiliários com saldo a receber através de FCVS transferido para o longo prazo; iii) aumento de Empréstimos e Financiamentos de curto prazo; iv) aumento de Impostos e Contribuições a pagar.



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 e propriedades 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 à 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. 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;
- 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

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

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 ano de 2016 não ocorreram captações relevantes. Neste período, a Companhia através de suas controladas, basicamente, efetuou junto às instituições bancárias parceiras adequações de prazo em consonância com a velocidade de vendas dos empreendimentos imobiliários.

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 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:

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

R\$ mil

Tipo de Dívida	Indexador	2016	2015	2014	Vencimento	Garantias	Taxa
Empréstimos SFH	TR	12.659	12.659	12.659	(*)	Caução de Créditos	-
Contas Garantidas	CDI	2.137	4.723	1.018	10/05/17	Aval da Controladora	13,35% a.a.
	Prefixada	3.545	407	-	17/03/17	Aval da Controladora	até 5,00% a.m
Empréstimos Capital de Giro	Prefixada	3.369	485	-	30/12/19	Aval Holding/ Caução de créditos	26,38% a.a e 44,41% a.a
	CDI	51.028	55.040	56.928	25/11/19	Alienação Fiduciária/Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.	6,80% a.a e 26,82% a.a
	IGP-M	-	839	5.384	22/05/16	Alienação Fiduciária de Imóveis.	n/a
BNDES Automático	TJLP/Cesta de Moedas	-	-	86	15/02/15	Alienação Fiduciária de Imóveis	n/a
CDC	Prefixada	-	23	43	17/10/16	Alienação Fiduciária Veículos	n/a
Total		72.738	74.176	76.118			

Parcela Circulante	58.659	54.215	43.815
Parcela Não Circulante	14.079	19.961	32.303

(*) 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 6,80 % a.a. e 26,82% a.a. As Contas Garantidas tem como garantia o aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações, exceto as operações de Conta Garantida contratadas pelo Hotel Laje de Pedra S/A que possui adicionalmente Ordens de Pagamento de Cartões de Crédito. As operações de Empréstimos Capital de Giro tem como garantia aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações. 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	2016	2015	2014
CDI	Contas Garantidas	Banco Mercantil	1.045	2.115	823
		Banrisul	301	296	195
		Banco Bradesco	761	599	-
		Banco Safra	30	1.714	-
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul	7.953	6.976	9.214
		Banco Safra	11.697	8.327	11.722
		Banco Guanabara	6.025	3.344	3.643
		Banco Brickell	7.826	8.101	11.693
		Banco Mercantil	1.424	1.511	1.561
		Banco Daycoval	-	2.036	-
		Banco Máxima	-	893	1.630
		Banco BBM	10.228	12.269	13.368
		Banco Panamericano	5.875	11.582	4.097
		Total		53.165	59.763

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. A operação foi liquidada em 22 de maio de 2016.

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

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2016	2015	2014
IGP-M	Empréstimos Capital de Giro	Banco Máxima	-	-	154
		Banco Panamericano	-	-	1.963
		BS Master FIDC	-	839	3.267
		Banco BBM	-	-	-
		Total	-	839	5.384

c) Operações prefixadas incidem juros que variam entre 26,38% a.a. e 44,41% 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.

R\$ mil

Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2016	2015	2014
Prefixada	CDC	Banco Mercantil	-	23	32
		Banco Volkswagen	-	2	11
	Capital de Giro	Red Performance	934	483	-
		Banco Daycoval	2.435	-	-
	Contas Garantidas	Banco Mercantil	2.568	-	-
		Banco Safra	977	407	-
	Total		6.914	915	43

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, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos e à emissão de novos valores mobiliários.

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

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

serem utilizados, exceto com relação a limites de Contas Garantidas para suprir eventuais necessidades no montante de R\$ 3.485 mil.

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Alterações significativas na Demonstração de Resultado do Exercício.

Em milhares de Reais	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	2.016	2.015	2.014	2.016	2.015	2.014	2016 x 2015		2015 x 2014	
							R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	53.424	70.566	100.099	100,00	100,00	100,00	(17.142)	(24,29)	(29.533)	(29,50)
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(43.380)	(48.252)	(41.969)	(81,20)	(68,38)	(41,93)	4.872	(10,10)	(6.283)	14,97
RESULTADO BRUTO	10.044	22.314	58.130	18,80	31,62	58,07	(12.270)	(54,99)	(35.816)	(61,61)
DESPESAS OPERACIONAIS	(19.775)	(16.649)	(56.943)	(37,02)	(23,59)	(56,89)	(3.126)	18,78	40.294	(70,76)
Despesas Com Vendas	(2.507)	(2.554)	(2.126)	(4,69)	(3,62)	(2,12)	47	(1,84)	(428)	20,13
Despesas Administrativas	(39.760)	(27.948)	(44.028)	(74,42)	(39,61)	(43,98)	(11.812)	42,26	16.080	(36,52)
Depreciações e Amortizações	(1.802)	(1.818)	(1.772)	(3,37)	(2,58)	(1,77)	16	(0,88)	(46)	2,60
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	24.688	16.092	(8.998)	46,21	22,80	(8,99)	8.596	53,42	25.090	(278,84)
Participação dos Administradores	(394)	(421)	(19)	(0,74)	(0,60)	(0,02)	27	(6,41)	(402)	2.115,79
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(9.731)	5.665	1.187	(18,21)	8,03	1,19	(15.396)	(271,77)	4.478	377,25
Resultado Financeiro	15.903	9.751	(4.229)	29,77	13,82	(4,22)	6.152	63,09	13.980	(330,57)
Receitas Financeiras	38.238	29.788	9.685	71,57	42,21	9,68	8.450	28,37	20.103	207,57
Despesas Financeiras	(22.335)	(20.037)	(13.914)	(41,81)	(28,39)	(13,90)	(2.298)	11,47	(6.123)	44,01
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO	6.172	15.416	(3.042)	11,55	21,85	(3,04)	(9.244)	(59,97)	18.458	(606,77)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.615)	(2.265)	(1.870)	(3,02)	(3,21)	(1,87)	650	(28,70)	(395)	21,12
Imposto de renda e contribuição social diferido	(9.494)	(7.093)	7.027	(17,77)	(10,05)	7,02	(2.401)	33,85	(14.120)	(200,94)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO	(4.937)	6.058	2.115	(9,24)	8,58	2,11	(10.995)	(181,50)	3.943	186,43

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014.

Receita Operacional Líquida Consolidada

Consolidado - R\$ mil	2016	2015	2014
Receitas de Vendas de Imóveis	39.698	50.921	30.535
Receitas de Hotelaria e Serviços	37.683	36.393	35.725
Receitas de Gestão e Geração de Créditos	-	-	16.950
Resultado de Participações Societárias	(15.544)	(7.873)	24.141
Receita Bruta	61.837	79.441	107.351
(-) Impostos sobre vendas	(8.413)	(8.875)	(7.252)
Receita Líquida	53.424	70.566	100.099

No exercício de 2016, a Companhia apresentou redução de 24,29% em sua Receita Operacional Líquida, em decorrência, basicamente, da: i) variação negativa no Resultado de Participações Societárias no montante de R\$ 7.671 mil em relação a 2015, oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A e; ii) declínio de 22,04% na Receita de Vendas de Imóveis, consequência da redução nas vendas da controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme demonstrativo abaixo.

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

		R\$ mil		
Empresa	Empreendimento	2016	2015	2014
Habitassul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	IL Campanário - Jurerê Internacional / SC	7.617	16.354	8.557
	Lotes Jurerê Internacional / SC	8.877	16.319	462
	Imóveis Avulsos / RS	20	1.464	10
Sub Total		16.514	34.137	9.029

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 Habitassul 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 Habitassul Desenvolvimentos Imobiliários S.A e mudança na classificação da receita financeira da controlada Habitassul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A.

Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos

No exercício de 2016 os Custos apresentaram redução de R\$ 4.872 mil em relação ao exercício de 2015. A redução no valor decorre do menor volume de receitas de Vendas de Imóveis ocorridas no exercício de 2016.

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 Habitassul Desenvolvimentos Imobiliários S/A e por revendas realizadas no empreendimento Il Campanário Villaggio Resort de imóveis adquiridos no exercício.

Despesas Administrativas

Consolidado -R\$ mil	2016	2015	2014
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(25.269)	(26.675)	(30.437)
Provisão para contingências e condenações	(6.381)	7.345	(4.120)
Consumo de energia elétrica , gás, água, telefone	(2.780)	(2.790)	(2.535)
Manutenção de prédios, instalações, máquinas e	(871)	(992)	(751)
Outras despesas administrativas	(4.459)	(4.836)	(6.185)
Despesas Administrativas	(39.760)	(27.948)	(44.028)

Ao final do exercício de 2016, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 11.812 mil em relação ao exercício de 2015. Este aumento decorre principalmente da variação

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

de Provisões para Contingências por conta de Reversão ocorrida em 2015 (R\$ 14.085 mil) na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sem o efeito da Reversão, as despesas apresentaram redução de 5,41%.

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.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Consolidado - R\$ mil	2016	2015	2014
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	(16.291)	(6.272)	(5.858)
Condomínios e IPTU	(5.510)	(2.898)	(4.762)
Receita de ajuste a valor justo	48.053	26.298	3.572
Manutenção, Segurança e conservação	(549)	(777)	(1.916)
Remuneração do Pool Hoteleiro	2.693	1.986	1.629
Despesas com Administração de créditos	-	-	(1.467)
Outras Despesas/ Receitas	(3.708)	(2.245)	(196)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	24.688	16.092	(8.998)

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2016 foram impactadas predominantemente: i) pela a variação Receita de Ajuste à Valor Justo em Propriedades Para Investimentos, na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A resultante, basicamente, da reclassificação de área de 38 ha localizada no município de Porto Alegre, em razão da opção de desenvolvimento de longo prazo da respectiva propriedade; ii) variação da Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa, nas controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda e Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A.

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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Resultado Financeiro**

Consolidado -R\$ mil	2016	2015	2014
Receitas Financeiras	38.238	29.788	9.685
Juros	4.889	13.855	4.444
Rendimentos de Aplicações Financeiras	311	530	708
Variações Monetárias ativas	32.747	15.049	4.255
Outras	291	354	278
Despesas Financeiras	(22.335)	(20.037)	(13.914)
Juros	(19.709)	(15.843)	(11.896)
Variações Monetárias Passivas	(1.159)	(2.221)	(735)
Impostos s/operações financeiras	(585)	(479)	(626)
Outras	(882)	(1.494)	(657)
Resultado Financeiro	15.903	9.751	(4.229)

Em 2016 as receitas financeiras variaram R\$ 8.450 mil em relação a 2015. Esta variação decorre basicamente das Variações Monetária Ativas nas controladas Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A e Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A. As despesas financeiras variaram R\$ 2.298 mil em 2016 em relação a 2015, basicamente em razão dos juros por conta do aumento das taxas de mercado.

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, consequência 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, consequência 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.

Resultado Líquido

No ano de 2016 por conta da redução da Receita de Vendas e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício totalizou R\$ 4.937 mil negativo, apresentando decréscimo em relação aos R\$ 6.058 mil apresentados no exercício de 2015. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 15.544 mil negativo.

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,

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

apresentando decréscimo em relação aos R\$ 13.061 mil apresentados no exercício de 2013. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 24.141 mil.

Alterações significativas no Ativo

Em milhares de Reais	ATIVO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/16	Dez/15	Dez/14	Dez/16	Dez/15	Dez/14	Dez/16 x Dez/15		Dez/15 x Dez/14	
							R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	64.180	95.277	107.573	4,97	7,71	8,39	(31.097)	(32,64)	(12.296)	(11,43)
Caixa e Equivalente de Caixa	2.408	4.835	6.921	0,19	0,39	0,54	(2.427)	(50,20)	(2.086)	(30,14)
Créditos	21.286	25.377	22.026	1,65	2,05	1,72	(4.091)	(16,12)	3.351	15,21
Estoques	40.486	65.065	78.626	3,14	5,27	6,13	(24.579)	(37,78)	(13.561)	(17,25)
NÃO CIRCULANTE	1.226.227	1.140.522	1.174.228	95,03	92,29	91,61	85.705	7,51	(33.706)	(2,87)
Realizável a Longo Prazo	305.515	284.964	264.958	23,68	23,06	20,67	20.551	7,21	20.006	7,55
Investimentos	213.441	197.476	260.525	16,54	15,98	20,32	15.965	8,08	(63.049)	(24,20)
Propriedade para investimentos	645.778	594.790	583.455	50,04	48,13	45,52	50.988	8,57	11.335	1,94
Imobilizado	61.247	63.086	65.064	4,75	5,10	5,08	(1.839)	(2,92)	(1.978)	(3,04)
Intangível	246	206	226	0,02	0,02	0,02	40	19,42	(20)	(8,85)
TOTAL DO ATIVO	1.290.407	1.235.799	1.281.801	100,00	100,00	100,00	54.608	4,42	(46.002)	(3,59)

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2015 e 2014.

Ativo Circulante

Consolidado -R\$ mil	2016	2015	2014
Caixas e Bancos	618	1.373	1.622
Aplicações Financeiras	1.790	3.462	5.299
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.408	4.835	6.921

Em 2016, o saldo de disponibilidades apresentou uma redução de 50,20% em relação a 2015 devido ao menor volume de recursos disponíveis em Aplicações Financeiras.

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.

Créditos

Nos anos de 2016 e 2015 a conta créditos apresentou redução de 16,12% em decorrência basicamente do término de prazo de financiamentos SFH, onde em razão da cobertura do saldo através do FCVS foi transferido para o Longo Prazo.

Consolidado -R\$ mil	2016	2015	2014
Clientes	19.482	26.795	22.907
Provisão para Devedores Duvidosos	(5.142)	(6.201)	(7.464)
Outros Créditos	4.667	4.022	4.998
Impostos a Recuperar	2.279	761	1.585
Créditos	21.286	25.377	22.026

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.

Estoques

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

A redução verificada nos Estoques no exercício de 2016 (R\$ 24.579 mil) decorre, basicamente, da baixa dos custos dos Imóveis vendidos nos respectivos exercícios e pela transferência da área de 38 ha localizada no município de Porto Alegre para Propriedades para Investimentos, em razão da opção de desenvolvimento de longo prazo da respectiva propriedade.

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.

Ativo Não Circulante

Consolidado - R\$ mil	2016	2015	2014
Clientes	231.806	208.075	197.964
Partes Relacionadas	12.061	8.353	-
Direitos Creditícios	470	470	470
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	1.898	1.953	1.924
Créditos Retidos FGTS e FCVS	39.455	39.455	39.455
Outros Créditos	7.848	14.681	13.168
Realizável a Longo Prazo	305.515	284.964	264.958

Ao final de 2016, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 7,21% em relação ao exercício de 2015. Este aumento decorre basicamente do: i) aumento de R\$ 23.731 mil de créditos a receber de clientes em maior parte devido à correção dos contratos SFH-FCVS e do término de prazo de financiamentos SFH, onde em razão da cobertura do saldo através do FCVS foi transferido para o Longo Prazo; ii) aumento de R\$ 3.526 mil em Partes Relacionadas e iii) redução em outros créditos por conta da Provisão para Contingências efetuadas pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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.

Investimentos

Os Investimentos apresentaram variação líquida positiva de R\$ 15.965 mil no exercício de 2016 em relação ao exercício de 2015 e variação negativa de R\$ 63.049 mil no exercício de 2015 em relação a 2014.

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Propriedades para Investimentos**

Evolução Propriedades Para Investimento - R\$ mil	2016	2015	2014
Saldo Inicial	594.790	583.455	591.867
Acréscimo	399	544	513
(-) Baixa	(10.354)	(15.507)	(12.535)
Transferência do estoque	12.890	-	-
Varição do valor justo	48.053	26.298	3.610
Saldo Final	645.778	594.790	583.455

No exercício de 2016 as Propriedades para Investimentos tiveram acréscimo de R\$ 61.342 mil decorrente: i) da variação do valor justo da controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A e por novos investimentos; e ii) reclassificação de área de 38 ha localizada no município de Porto Alegre na controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A do Estoque para Propriedades para Investimento. A redução de R\$ 10.354 mil refere-se à comercialização de prédios e terrenos pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda

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 Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A, e vendas de unidades destinadas à renda do empreendimento II 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 Desenvolvidos Imobiliários S/A.

Imobilizado

Evolução Imobilizado - R\$ mil	2016	2015	2014
Saldo Inicial	63.086	65.064	66.368
Acréscimo	846	997	540
(-) Baixa	(901)	(1.235)	(87)
Depreciações	(1.784)	(1.740)	(1.757)
Saldo Final	61.247	63.086	65.064

Nos anos de 2016 e 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Alterações significativas no Passivo**

Em milhares de Reais	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/16	Dez/15	Dez/14	Dez/16	Dez/15	Dez/14	Dez/16 x Dez/15		Dez/15 x Dez/14	
							R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	116.342	100.360	86.960	9,02	8,12	6,78	15.982	15,92	13.400	15,41
Fornecedores	8.845	4.722	2.622	0,69	0,38	0,20	4.123	87,31	2.100	80,09
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	58.659	54.215	43.815	4,55	4,39	3,42	4.444	8,20	10.400	23,74
Provisão para Pagamentos a Efetuar	3.000	2.899	2.668	0,23	0,23	0,21	101	3,48	231	8,66
Participações Estatutárias e Dividendos	14.984	18.607	23.747	1,16	1,51	1,85	(3.623)	(19,47)	(5.140)	(21,64)
Participação dos Administradores	2.986	2.592	2.171	0,23						
Impostos e Contribuições a Recolher	16.271	8.166	5.700	1,26	0,66	0,44	8.105	99,25	2.466	43,26
Partes Relacionadas	700	731	695	0,05	0,06	0,05	(31)	(4,24)	36	5,18
Outras Exigibilidades	10.897	8.428	5.542	0,84	0,68	0,43	2.469	29,30	2.886	52,08
NÃO CIRCULANTE	710.552	697.706	711.712	55,06	56,46	55,52	12.846	1,84	(14.006)	(1,97)
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	14.079	19.961	32.303	1,09	1,62	2,52	(5.882)	(29,47)	(12.342)	(38,21)
Provisão Passivos Contingentes	496.304	492.921	501.815	38,46	39,89	39,15	3.383	0,69	(8.894)	(1,77)
Impostos e Contrib. A Recolher	5.156	1.345	2.213	0,40	0,11	0,17	3.811	283,35	(868)	(39,22)
Outras Exigibilidades	32.917	30.805	29.711	2,55	2,49	2,32	2.112	6,86	1.094	3,68
Tributos Diferidos	162.096	152.674	145.670	12,56	12,35	11,36	9.422	6,17	7.004	4,81
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	463.513	437.733	483.129	35,92	35,42	37,69	25.780	5,89	(45.396)	(9,40)
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	463.206	437.388	482.793	35,90	35,39	37,67	25.818	5,90	(45.405)	(9,40)
Capital Social	127.182	127.182	127.182	9,86	10,29	9,92	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial	69.505	42.814	95.478	5,39	3,46	7,45	26.691	62,34	(52.664)	(55,16)
Reservas de Lucros	266.357	267.230	259.971	20,64	21,62	20,28	(873)	(0,33)	7.259	2,79
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	307	345	336	0,02	0,03	0,03	(38)	(11,01)	9	2,68
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.290.407	1.235.799	1.281.801	100,00	100,00	100,00	54.608	4,42	(46.002)	(3,59)

Passivo Circulante

O Passivo Circulante apresentou crescimento de 15,92% no final do exercício de 2016 em relação ao exercício de 2015. Essa variação ocorreu basicamente pelo aumento da conta Obrigações por Empréstimos em R\$ 4.444 mil, em função dos prazos das operações contratadas, bem como pelo aumento no prazo médio de pagamento de Fornecedores, Impostos e Contribuições a Recolher e Outras Exigibilidades.

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.

Passivo Não Circulante

No exercício de 2016, o passivo não circulante apresentou pequena variação de 1,84% em relação ao ano anterior, decorrente do aumento nos Tributos Diferidos consequência, basicamente, do ajuste de valor justo das Propriedades para Investimentos, Provisão para Contingências, e do aumento na conta de Impostos e Contribuições a Recolher.

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

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

Provisões de Passivos Contingentes bem como do aumento nos Tributos Diferidos em decorrência, basicamente, do ajuste de valor justo das Propriedades para Investimentos.

Patrimônio Líquido

Ao final do exercício de 2016 o Patrimônio Líquido apresentou aumento de R\$ 25.780 mil em relação ao exercício de 2015. 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 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 Coligadas, por realização de Reservas de Lucros a Realizar 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;

Dados Consolidados - R\$ mil	2016	2015	Δ2016/2015
Receita Operacional Líquida	53.424	70.566	(24,29%)
Desenvolvimentos Imobiliários	39.698	50.921	(22,04%)
Hotelaria e Turismo	21.390	22.551	(5,15%)
Gestão de Créditos e Outros Serviços	(7.664)	(2.906)	163,73%
Resultado Operacional antes dos tributos	6.172	15.416	
Desenvolvimentos Imobiliários	14.109	10.147	
Hotelaria e Turismo	(2.783)	7.934	
Gestão de Créditos e Outros Serviços	(5.154)	(2.665)	
Resultado Líquido das Atividades Continuadas	(4.937)	6.058	

(*) 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, no valor negativo de R\$ 15.544 mil em 2016 (R\$7.873 mil negativo em 2015).

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.

No ano de 2016, o agravamento da crise econômica impactou os segmentos de atuação da Cia e suas controladas e coligadas. No segmento de Desenvolvimento Imobiliário, o impacto maior deu-se no segmento de alta renda com sensível impacto nas vendas do empreendimento Jurerê Internacional, desenvolvidos pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. Nos mercados de lotes destinados à média e baixa renda, foco de atuação da controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A , a performance foi satisfatória, atingindo o mesmo volume de vendas do ano anterior. Também impactado pela crise, o segmento de Hotelaria e Turismo apresentou redução de Receitas, notadamente nas controladas Hotel Laje de Pedra S.A e Jurerê Praia Hotel Ltda. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Celulose Irani S.A e Irapar Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 15.544 mil.

Embora no ano de 2015 o mercado imobiliário tenha apresentado um aprofundamento da crise com recordes de distratos, maior restrição de crédito com consequente 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

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

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 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 no 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.

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 além 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.

Não há impacto relevante da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros nos resultados dos três últimos exercícios além dos impactos supracitados em cada exercício acima.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

10.3. Comentários dos Diretores sobre eventos relevantes abaixo que tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras e nos resultados da Sociedade: a) introdução ou alienação de segmento operacional; b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária c) eventos ou operações não usuais

Não há.

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

10.4. Comentários dos Diretores sobre:

a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Nos exercícios de 2016, 2015 e 2014 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 2016, 2015 e 2014 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 2016, o auditor:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado) que estão acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

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 Contábeis (Individual e Consolidado) que estão acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. 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 Desenvolvidores 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 manteve ênfase sobre os itens já destacados no ano de 2013, quais sejam:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado) que estão acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de

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

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 Desenvolvimento 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

10.5. Políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia (inclusive estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros):

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso, pela Administração da Companhia e de suas Controladas, de estimativas e premissas que afetam os saldos ativos e passivos e outras transações. Assim, as Demonstrações Contábeis incluem diversas estimativas referentes a provisões para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, avaliação de vida útil do ativo imobilizado e impostos diferidos. O julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, portanto os resultados reais podem divergir substancialmente destas estimativas.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs

A Companhia não detém ativos e passivos relevantes, bem como qualquer operação, contrato, transação, obrigação ou outros tipos de compromissos que não estejam contabilizados em suas demonstrações financeiras ou outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras com exceção de operações de cessão de crédito firmada pela Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A, na qual possui co-obrigação sobre os créditos cedidos.

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**

A Companhia não adota prática diferenciada com relação ao previsto na legislação societária em vigor no Brasil. As assembleias gerais da Companhia são convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência em primeira convocação e com 8 (oito) dias corridos de antecedência no caso de segunda convocação. As convocações se dão mediante anúncio publicado por três vezes em jornais de grande circulação. Além disso, de acordo com o Art. 21-A da Instrução CVM 481/09, nos casos de realização de Assembleia com disponibilização de voto à distância, até um (1) mês antes da data marcada para a realização da assembleia, a companhia deve disponibilizar o boletim de voto a distância e por consequência a convocação (vide item 12.2.g deste Formulário).

b) competências

Compete exclusivamente à Assembleia Geral:

(a) reformar o Estatuto Social; (b) eleger ou destituir, a qualquer tempo, os administradores da Companhia, ressalvado o disposto no inciso II do art. 142 da Lei No. 6.404/76; (c) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas; (d) autorizar a emissão de debêntures, ressalvado o disposto no § 1º do art. 59 da Lei No. 6.404/76; (e) suspender o exercício dos direitos do acionista; (f) deliberar sobre a avaliação de bens com que o acionista concorrer para a formação do capital social; (g) autorizar a emissão de partes beneficiárias; (h) autorizar os administradores a confessar falência e pedir concordata; (i) deliberar sobre a redução ou aumento de capital, cisão, fusão, transformação ou incorporação da Companhia e suas subsidiárias, bem como dissolução e extinção das mesmas ou qualquer ato de reorganização societária previsto em lei; (j) deliberar sobre a dissolução e liquidação da Companhia, eleger e destituir liquidantes e julgar-lhes as contas; (m) deliberar sobre permuta de ações ou outros valores mobiliários de emissão da Companhia ou de empresas suas subsidiárias; e (n) deliberar sobre instalação do Conselho Fiscal, na forma do Estatuto Social.

c) endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas na sede da Companhia, situada na Rua General João Manoel, 157 – 15º andar, CEP 90010-030, Porto Alegre/RS e também através do website: www.habitasul.com.br/investidores, bem como nos sites da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e BM&FBOVESPA.

d) identificação e administração de conflitos de interesses

Não há mecanismos e regras formais para a identificação e administração de conflitos de interesses relativos às Assembleias Gerais.

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias

e) solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

A Companhia não dispõe de mecanismos para solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto.

f) formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Conforme consta dos editais de convocações, para participação na Assembleia Geral, os acionistas devem apresentar os seguintes documentos:

- Acionistas Pessoas Físicas: *i)* documento oficial de identificação com foto (RG, RNE, CNH, Passaporte ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas), e *ii)* comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, fornecidos pela Companhia e/ou por agente de custódia não superior a 04 (quatro) dias contados da realização da respectiva Assembleia.

- Acionistas Pessoas Jurídicas: *i)* cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado ou de suas alterações e da ata de eleição dos diretores, caso esses não constem do contrato social; e *ii)* original ou cópia autenticada de documento oficial de identificação, com foto, do(s) representante(s) legal(is) *iii)* comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, fornecidos pela Companhia e/ou por agente de custódia não superior a 04 (quatro) dias contados da realização da respectiva Assembleia.

- Fundos de Investimento: *i)* original ou cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo ou suas alterações, do estatuto ou contrato social consolidado ou suas alterações do seu administrador e da ata de eleição dos diretores do administrador do fundo, caso esses não constem do contrato social; e *ii)* original ou cópia autenticada de documento oficial de identificação, com foto, do(s) representante(s) legal(is) *iii)* comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, fornecidos pela Companhia e/ou por agente de custódia não superior a 04 (quatro) dias contados da realização da respectiva Assembleia.

Caso o acionista se faça representar por procurador (acionista ou administrador da companhia ou, ainda, advogado), além dos atos societários listados acima para os acionistas pessoas jurídicas e dos fundos de investimentos, deverá ser apresentado o documento oficial de identificação do procurador e procuração com poderes específicos, emitida em prazo inferior a um ano contado da data da Assembleia, nos termos do §1º do art. 126 da Lei das Sociedades por Ações, por instrumento público ou particular, no último caso com a firma do outorgante reconhecida em cartório, sendo dispensada a apresentação do documento de identificação de quem assinou a procuração. Não são dispensados reconhecimento de firma, notariação, consularização (ou apostilamento, conforme o caso) e tradução juramentada se for o caso. A representação depende de depósito, na sede da Companhia, até 3 (três) dias antes da assembleia, dos respectivos instrumentos de mandato. Caso o acionista não tenha depositado os instrumentos de mandato e de representação no prazo mencionado acima, ele poderá participar da

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias

assembleia geral, desde que compareça munido com os originais comprobatórios de seus poderes, À Companhia não admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico.

g) formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação ou consularização

Caso o acionista opte por exercer seu direito de voto a distância junto à Companhia, por meio do envio diretamente à Companhia, o acionista deverá encaminhar aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores, por meio de correspondência enviada ao endereço da Companhia, localizada na Rua General João Manoel,157, 15º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-030, Porto Alegre/RS, os documentos indicados abaixo no prazo de até 7 (sete) dias antes da data da respectiva assembleia geral. Cópia da documentação poderá ser encaminhada para o e-mail chprelacoesinvestidores@habitasul.com.br.

Os documentos a serem encaminhados são os seguintes:

i. via física original do boletim relativo à assembleia geral devidamente preenchido, rubricado e assinado com firma reconhecida; e ii. os demais documentos listados abaixo:

a. para pessoas físicas:

a.1. cópia autenticada do documento de identidade original com foto do acionista;

b. para pessoas jurídicas:

b.1. cópia do último estatuto ou do contrato social consolidado, acompanhado de certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, no trimestre em curso;

b.2. cópia autenticada dos documentos societários que comprovem os poderes de representação;

c. para fundos de investimento:

c.1. cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo;

c.2. cópia do estatuto ou do contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação, acompanhados de certidão simplificada da personalidade jurídica, expedida pelo órgão registrador.

Os documentos dos acionistas expedidos no exterior devem ser notariados, consularizados, traduzidos por tradutor juramentado matriculado na Junta Comercial e registrados no Registro de Títulos e Documentos, sendo que no caso dos documentos oriundos de países signatários da Convenção da Apostila, a legalização diplomática ou consular anterior a 14 de agosto de 2016 deverá ser substituída pela aposição de apostila, nos termos da legislação em vigor.

Como documento de identidade, a Companhia aceitará a Carteira de Identidade Registro Geral (RG), bem como a Carteira Nacional de Habilitação (CNH), passaporte, carteiras de identidade expedidas pelos conselhos profissionais e carteiras funcionais expedidas pelos órgãos da Administração Pública, desde que contenham foto de seu titular. Além disso, as regras descritas no item 12.2(f) acima, referentes à representação e à documentação

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias

a ser apresentada para tanto, se aplicam e deverão ser observadas no que diz respeito ao exercício do voto a distância enviado diretamente à Companhia, conforme aplicável e no que couber. Nos termos do artigo 21-U da ICVM 481/09 a Companhia comunicará aos acionistas, por meio de envio de e-mail ao endereço de e-mail informado pelos acionistas no boletim de voto a distância, no prazo de 3 (três) dias corridos contados do seu recebimento, sobre a validade do boletim de voto a distância e dos documentos que o acompanham. A Companhia comunicará aos acionistas, no mesmo prazo, sobre eventual necessidade de retificação ou reenvio do boletim e/ou dos documentos que o acompanham. Entretanto, caso o acionista não preencha o boletim na íntegra, ou o boletim contenha itens preenchidos incorretamente e o prazo de retificação/reenvio acima mencionado já tenha se esgotado, serão computados pela Companhia os quesitos para os quais o preenchimento no boletim foi feito de forma correta e rejeitados itens específicos que apresentaram problemas no preenchimento. Serão desconsiderados os votos proferidos por acionistas nos casos em que o boletim de voto a distância e/ou os documentos de representação dos acionistas elencados acima sejam enviados (ou reenviados e/ou retificados, conforme o caso) fora dos prazos previstos neste item do Formulário de Referência. Sobre os procedimentos para envio de instruções de preenchimento do boletim de voto a distância para custodiante do acionista cujas ações estejam depositadas na Central Depositária da BM&FBOVESPA .

h) se a Companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de boletim de voto a distância ou de participação a distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância.

i) Instrução para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberações, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distancia

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias

Nos termos do Artigo 21-L da ICVM 481/09, alterada pela ICVM 561/2015, é facultado aos acionistas incluir nos boletins de voto a distância disponibilizados por ocasião de assembleias gerais ordinárias e extraordinárias (a) candidatos ao conselho de administração e ao conselho fiscal da companhia; e (b) propostas de deliberação. A inclusão de candidatos e propostas deverá observar os percentuais de composição acionária previstos, respectivamente, nos Anexos 21-L-I e 21-L-II, da ICVM 481/09, com base no capital social da Companhia informado no item 17.1 deste Formulário de Referência. A solicitação de inclusão deverá ser enviada, por escrito, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores, por meio de correspondência enviada ao endereço da Companhia, localizada na Rua General João Manoel, 157, 15º andar, Centro Histórico, CEP 90.010-030, Porto Alegre/RS., bem como para o e-mail chprelacoesinvestidores@habitasul.com.br. nos prazos previstos no artigo 21-L, § 1º, inc. I e II da ICVM 481/09.

As solicitações de inclusão devem ser formuladas de acordo com o artigo 21-G da ICVM 481/09 e vir acompanhadas dos seguintes documentos:

- (a) informações elencadas nos artigos 8 a 21 da ICVM 481/09 a respeito dos candidatos e/ou da proposta objetos de inclusão no boletim de voto a distância;
- (b) indicação das vagas a que os candidatos propostos concorrerão, conforme o caso;
- (c) documentos que comprovem a qualidade de acionista, mencionados no item 12.2 "g" deste Formulário de Referência;
- (d) documentos que comprovem a participação acionária requerida para referida solicitação; e
- (e) no caso de inclusão de proposta, informações descritas no Anexo 21-M-II-da ICVM 481/09 a respeito do acionista que solicitar a inclusão.

Nos termos do artigo 21-N da ICVM 481/09, no prazo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento de solicitação de inclusão de propostas e/ou candidatos no boletim de voto a distância, a Companhia comunicará aos acionistas, por meio de envio de e-mail ao endereço indicado na referida solicitação, sobre:

- (i) a inclusão da solicitação no boletim de voto a distância a ser divulgado pela Companhia; ou
- (ii) caso haja necessidade de retificação da solicitação, os documentos e alterações necessários para referida retificação, que deverá ser feito nos prazos do artigo 21-L, § 1º da ICVM 481/09. Adicionalmente, informamos que o boletim de voto a distância, a ser disponibilizado pela Companhia oportunamente, também conterà as instruções necessárias para o exercício do voto a distância pelos seus acionistas, bem como os campos para preenchimento, pelo acionista, que possibilitarão a inclusão de propostas a serem deliberadas, chapas ou candidatos a membros do Conselho de Administração, observadas as disposições legais.

j) se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias**sobre as pautas das assembleias**

Não existem atualmente mecanismos destinados a permitir a inclusão, na ordem do dia, de propostas formuladas por acionistas.

k) Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

A partir do exercício social de 2018, a Companhia passará a adotar o voto a distância, nos termos da regulamentação aplicável. Com isso, a opção de exercício do voto à distância será disponibilizada a todos os acionistas da Companhia nos casos de (i) assembleias gerais ordinárias; e (ii) em assembleias gerais extraordinárias, convocadas para eleger membros do Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal.

Conforme facultado pelo artigo 21-B da ICVM 481/09, os acionistas da Companhia podem enviar instruções de preenchimento do boletim de voto a distância para prestadores de serviço aptos a prestar serviços de coleta e transmissão de instruções de preenchimento do boletim de voto a distância, desde que referidas instruções sejam enviadas no prazo de até 7 (sete) dias antes da data da assembleia geral. Referidos prestadores de serviço estão autorizados, nos termos da regulamentação vigente, a recusar instruções de voto enviadas por acionistas cujo cadastro esteja desatualizado.

Dessa forma, as instruções de voto poderão ser enviadas por intermédio do agente de custódia dos acionistas detentores de ações de emissão da Companhia que estejam depositadas em Central Depositária da BM&FBOVESPA. O agente de custódia verificará as instruções de voto fornecidas pelos acionistas, mas não são responsáveis por verificar a elegibilidade do acionista para exercício do direito de voto, função que caberá à Companhia no momento de realização da assembleia geral, após o recebimento das informações dos prestadores de serviços de custódia e escrituração.

Os acionistas deverão entrar em contato com os seus respectivos agentes de custódia e com a Companhia para verificar os procedimentos por eles estabelecidos para emissão das instruções de voto via boletim, bem como os documentos e informações exigidos para tanto. A Companhia comunicará diretamente aos acionistas que os utilizarem o recebimento das instruções de voto ou a necessidade de retificação ou reenvio, devendo prever os procedimentos e prazos aplicáveis.

Em atendimento à ICVM 481/09, serão desconsideradas quaisquer instruções de voto divergentes em relação a uma mesma deliberação e que tenham sido emitidas por um mesmo acionista, considerado, para tanto o seu número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica- CNPJ.

Adicionalmente, caso haja divergências entre o boletim de voto a distância recebido diretamente pela Companhia e a instrução de voto contida no mapa de votação proveniente do Central Depositária da BM&FBOVESPA . para um mesmo número de CPF ou CNPJ, a instrução de voto proveniente do escriturador deve prevalecer

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: 12 reuniões.

Reuniões Extraordinárias: 10 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			
MIRCON ROBERTO BECKER 711.000.329-91	26/12/1972 Contador	Pertence apenas à Diretoria 19 - Outros Diretores	17/11/2017 17/11/2017	1 ano. Sim	0 0%
Odivan Carlos Cargnin 767.695.189-53	02/10/1974 Advogado	Pertence apenas à Diretoria 12 - Diretor de Relações com Investidores	17/11/2017 17/11/2017	1 ano. Sim	0 0%
Paulo Sergio Viana Malmann 228.565.950-49	28/09/1955 Advogado	Pertence apenas ao Conselho de Administração 22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2018 30/04/2018	03 anos Sim	8 99%
Paulo Iserhard 184.832.910-53	24/09/1955 Engenheiro Mecânico	Pertence apenas ao Conselho de Administração 27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/04/2018 30/04/2018	3 anos Sim	2 100%
EURITO DE FREITAS DRUCK 032.111.427-20	11/06/1944 Diretor de Empresa	Pertence apenas ao Conselho de Administração 21 - Vice Presidente Cons. de Administração	30/04/2018 10/05/2018	03 anos Sim	12 99%
Andrea Pereira Druck 584.522.730-53	11/11/1963 Jornalista	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração 39 - Outros Conselheiros / Diretores	30/04/2018 10/05/2018	03 anos Sim	2 100%
Pericles Pereira Druck 432.252.410-91	18/07/1965 Engenheiro Agrônomo	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração 30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	30/04/2018 30/04/2018	01 ano no mandato da diretoria e 03 anos de mandato do atual Conselho de Administração. Sim	8 100%

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			

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência

MIRCON ROBERTO BECKER - 711.000.329-91

Contador e Bacharel em Ciências Contábeis, formado pela UNOESC – Universidade do Oeste de Santa Catarina. Pós-Graduado em Contabilidade Gerencial, Custos e Controladoria e Mestrado em Administração pela UNOESC e, MBA em Gestão Empresarial pela FGV.

Atua no Grupo Econômico desde 2002, quando ingressou na Celulose Irani S.A. Iniciou na área de Controladoria, assumindo a Gerência Financeira. Em 2007, acumulou a Gerência Financeira e Administrava. Em 2011 passou a Superintendente de Administração e Finanças e, em 2013 passou a Assessor da Diretoria e Relações Institucionais, sendo Gerente de empresa de Resinas controlada pela Irani Participações S/A entre 2014 e 2015. Foi Diretor da Koch Metalúrgica S/A, de Maio de 2016 a Abril de 2017 e em agosto de 2017, foi eleito Diretor da Companhia Habitasul de Participações.

Atuou anteriormente nas áreas de Gestão Administrativa e Financeira em empresas de Comércio Atacadista e Cooperativas de Produção.

Participou da Diretoria da Associação Comercial e Industrial do Oeste Catarinense - ACIOC entre os anos de 2010 e 2015, sendo o Presidente Executivo nos anos de 2014 e 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.

Odivan Carlos Cargnin - 767.695.189-53

Advogado e contador, formado em Ciências Contábeis e Direito pela UNOESC – Universidade do Oeste de Santa Catarina. Pós-Graduado em Contabilidade Gerencial, Custos e Controladoria. Em 1995 ingressou na Celulose Irani S.A. Iniciou na área contábil, como gerente de controladoria e atuou em projetos de expansão. Atua como Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores na Celulose Irani, há mais de 13 anos, inclusive como Diretor nas controladas Iraflor Comércio de Madeiras Ltda e Irani Geração de Energia Sustentável Ltda., Membro do Conselho de Administração da HGE- Geração de Energia Sustentável S.A. Em julho de 2017, foi eleito Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores da Companhia Habitasul de Participações, Diretor da Habitasul Comércio e Representações S.A. e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários Ltda, pelo prazo remanescente do mandato dos demais diretores.

Em 28.06.2011 foi aprovado, pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Termo de Compromisso proposto pelo Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores, da Celulose Irani S.A., Sr. Odivan Carlos Cargnin, no âmbito do Processo Administrativo Sancionador CVM nº RJ2010/16605. O Diretor de Relações com Investidores apresentou proposta de pagamento à CVM de R\$90.000,00 de forma a extinguir o processo administrativo relativo à informação equivocada, constante em nota explicativa às demonstrações contábeis do 1º ITR de 2010, no sentido de que a Companhia não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos de qualquer natureza, ao passo que na CETIP havia registro de operação contratada pela companhia com posição em aberto e não liquidada em 31.03.10.

Em 31 de novembro de 2011, o Colegiado determinou o arquivamento do processo tendo em vista o cumprimento do acordo pelo Sr. Odivan Carlos Cargnin. O acordo não representou, nos termos da lei, qualquer reconhecimento de culpa ou condenação. 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 formado pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, com MBA em Direito da Economia e da Empresa pela Fundação Getúlio Vargas. Possui o título de Conselheiro de Administração certificado pelo IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. É sócio da LOF Consultoria Imobiliária Ltda. Conselheiro de Administração da Companhia Habitasul de Participações e da Celulose Irani S.A. Atuou como Conselheiro Suplente do Conselho de Administração da CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização. Foi Diretor da Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA. e Druck Mallmann Oliveira & Advogados Associados. 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

Engenheiro Mecânico, desde março de 2015 atua como professor convidado da Fundação Dom Cabral. De outubro de 2005 a outubro de 2014 foi Vice-Presidente responsável pela Divisão de Papelão Ondulado da empresa Rigesa Embalagens Papel e Celulose Ltda, empresa responsável pela produção e comercialização de embalagens de papelão ondulado no Brasil. No período de novembro de 2008 a outubro de 2012 foi Conselheiro da empresa MWV Wadco Índia Pvt. Ltda., empresa responsável pela fabricação e comercialização de embalagens de papelão ondulado na Índia. Atuou como Conselheiro, Vice-Presidente e Presidente do Conselho da Escola Americana de Campinas, escola de modelo americano desde a pré-escola até o ensino médio, de novembro de 2008 a outubro de 2011. Desde 1991 é membro do Instituto de Marketing Industrial. Membro da Young Presidents' Organization (YPO-WPO) desde 1997, tendo ocupado posições de Diretor Financeiro e Diretor de Fórum do capítulo de Porto Alegre. Membro do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações e da Celulose Irani S.A.

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, desde dezembro de 1981 e Diretor Vice-Presidente da Companhia Habitasul de Participações de dezembro de 1981 e Diretor de Relações com Investidores desde abril de 2009 até julho de 2017. Ocupou interinamente a Presidência do Conselho da Companhia, após renúncia do Sr. Péricles de Freitas Druck de 03 de julho de 2017 até a eleição do novo presidente em 19.07.2017. É sócio da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda desde janeiro de 1980. Membro dos Conselhos de Administração da Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, Irani Participações S.A, Hotel Laje de Pedra S.A., Habitasul Comércio e Representações S.A., Habitasul Florestal S.A., HGE – Geração de Energia Sustentável S.A., e Diretor da Companhia Comercial de Imóveis desde maio de 1973. Foi eleito Vice-Presidente do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A em setembro de 1995 até esta data. 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.

Andrea Pereira Druck - 584.522.730-53

Jornalista formada pela Pontifícia Universidade Católica - PUC-RS, com Especialização em Política Cultural pela Formation Internacional Culture (Ministère des Affaires Estranngers et Ministère de la Culture - France). Graduada no Owner /President Management Program na Harvard Business School - OPM 39. No Grupo Habitasul atuou como Diretora de Comunicacao e Recursos Humanos entre 1999 e 2001, coordenou/dirigiu a retomada do empreendimento Portoverde entre 2001 e 2005 e passou a integrar a diretoria de Jurere Internacional em 2006, onde atua até hoje. É Conselheira da Associação Comercial e Industrial de Florianópolis (ACIF) desde 2009, tendo sido também Diretora de Turismo desta Associação entre 2013 e 2017. Compoem a Diretoria de Gestão da LIDE SC, do Sindicato dos Hotéis Bares e Restaurantes SC e do Conselho da ONG FloripAmanha. É membro do Conselho de Administração da Cia Habitasul de Participações desde 03 de julho de 2017.

A Sra. Andréa Pereira Druck recebeu a notícia sobre sentença monocrática, de primeiro grau, proferida na ação penal nº 5036273-81.2014.4.404.7200/SC, pelo juízo da 6ª Vara Federal de Santa Catarina, esta sentença foi objeto de recurso de apelação que esta pendente de julgamento pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

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. Iniciou no Grupo Habitasul em 1995, representando o acionista controlador junto à diretoria da Celulose Irani S.A. e, em 1998, passou a integrar a equipe diretiva da Companhia, passando por várias áreas de responsabilidade. Nos últimos 12 anos atuou como membro do Conselho de Administração, Diretor Superintendente, Diretor Presidente da Celulose Irani S.A., sendo reeleito para estes cargos de 2005 à 2017. Diretor nas controladas Iraflor Comércio de Madeiras Ltda e Irani Geração de Energia Sustentável Ltda. A partir de julho de 2017 passa a ocupar a Presidência do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A. e da Companhia Habitasul de Participações, sendo eleito Diretor Presidente da Companhia Habitasul de Participações. Membro e Presidente do Conselho de Administração da Irani Participações S.A, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., HGE – Geração de Energia Sustentável S.A., Hotel Laje de Pedra S.A., e Habitasul Florestal S.A.

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.

MIRCON ROBERTO BECKER - 711.000.329-91

Odivan Carlos Cargnin - 767.695.189-53

Paulo Sergio Viana Malmann - 228.565.950-49

Paulo Iserhard - 184.832.910-53

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

Andrea Pereira Druck - 584.522.730-53

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91

12. Assembléia e administração / 12.7/8 - Composição dos comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há composição de comites.

12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

O Sr. Eurito de Freitas Druck é tio do Sr. Péricles Pereira Druck e da Sra. Andrea Pereira Druck.

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 31/12/2016			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			

12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			

Exercício Social 31/12/2015Administrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20

Controle

Controlador Direto

Vice Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS

92.752.377/0001-15

Diretor

ObservaçãoAdministrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20

Controle

Controlada Indireta

Vice Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

87.919.437/0001-01

Diretor

ObservaçãoAdministrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20

Controle

Controlada Indireta

Vice Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

HOTEL LAJE DE PEDRA S/A

89.011.456/0001-60

Vice Presidente do Conselho de Administração

ObservaçãoAdministrador 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 Sergio Viana Malmann Conselheiro	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA Diretor	92.988.690/0001-57		
Observação			
<hr/>			
Administrador do Emissor Pericles Pereira Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	432.252.410-91	Controle	Controlador Direto
Pessoa Relacionada DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA Diretor	87.367.009/0001-13		
Observação			
<hr/>			
Administrador do Emissor EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
Observação			
<hr/>			
Administrador do Emissor EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
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
---------------	----------	---	----------------------------

HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
---	--------------------	--	--

Conselheiro

ObservaçãoAdministrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
-------------------------	----------------	----------	---------------------

Vice Presidente do Conselho de Administração e Vice Presidente 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**Exercício Social 31/12/2014**Administrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
-------------------------	----------------	----------	--------------------

Vice Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
--------------------------------	--------------------	--	--

Diretor

ObservaçãoAdministrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
-------------------------	----------------	----------	-------------------

Vice Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

HABITASUL NEGÓCIOS IMOB E ADM 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 Vice Presidente do Conselho de Administração <u>Observação</u>			
<hr/>			
Administrador do Emissor EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor <u>Observação</u>	87.919.437/0001-01		
<hr/>			
Administrador do Emissor EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Vice Presidente do Conselho de Administração <u>Observação</u>	89.011.456/0001-60		
<hr/>			
Administrador do Emissor Paulo Sergio Viana Malmann Conselheiro	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA Diretor <u>Observação</u>	92.988.690/0001-57		
<hr/>			

12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck Conselheiro	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA Diretor	87.367.009/0001-13		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
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. Em sua maior parte, os honorários do Conselho de Administração são simbólicos.

b. composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

ii. qual a proporção de cada elemento na remuneração total

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

iv. razões que justificam a composição da remuneração

A remuneração da Diretoria Estatutária é dividida 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 em sua maior parte são simbólicos.

A remuneração fixa e os benefícios obedecem às condições e práticas de mercado. O reajuste é feito de acordo com os índices de inflação ou movimentação do mercado.

Os honorários fixos e benefícios correspondem de 50% a 100% da remuneração total.

B- Participação nos Resultados da Companhia:

Complementa a remuneração fixa e é determinada em função dos resultados da Companhia.

O cálculo é efetuado de acordo com os critérios definidos no estatuto da Companhia a seguir transcritos.

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

Artigo 33 - Feitas as deduções referidas no Artigo 32 supra, será destacada uma participação aos administradores da Companhia, em

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

montante não superior a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.

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

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

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

O Conselho de Administração em sua maior parte recebe remuneração simbólica.

c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os principais indicadores de desempenho são o Lucro Líquido da Companhia e a Avaliação de Desempenho Individual.

d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A participação no resultado do exercício, na forma estatutária, reflete a evolução dos indicadores (Lucro Líquido do Exercício e avaliação de desempenho individual).

e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

Os indicadores estabelecidos mantêm os administradores comprometidos com os resultados e com a criação de valor para a Companhia.

f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Os Diretores recebem remuneração de controladas.

g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculada a ocorrência de eventos societários.

13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2017 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	4,00		9,00
Nº de membros remunerados	5,00	4,00		9,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	120,00	1.400,00		1.520,00
Benefícios direto e indireto	0,00	10,00		10,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	120,00	1.410,00		1.530,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2016 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	4,00		9,00
Nº de membros remunerados	5,00	0,00		5,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	30,00	436,50		466,50
Benefícios direto e indireto	0,00	10,20		10,20
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	30,00	446,70		476,70

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 constituído.	
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 constituído.	
Total da remuneração	30,50	418,20	0,00	448,70

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

Não há conselho fiscal constituído.

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

Exercício social encerrado em 31.12.2016 (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

Previsto Exercício social de 2017 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	5	4	9
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.

Controlador e Controladas do Emissor	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)

Controlador e Controladas do Emissor	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

Exercício social encerrado em 31.12.2016 (em R\$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	360,00	2.649,80	-	3.009,80
	Diretoria Estatutária	-	788,1	-	770,86

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		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Nº de membros	4,00	4,00	4,00	5,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	4,00	4,00	0,00	5,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração	180,90	173,33	171,00	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração	57,80	54,90	54,10	6,00	2,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração	111,70	106,40	104,50	6,00	5,30	5,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2016	Valores expressos em R\$ mil
31/12/2015	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2014	Valores expressos em R\$ mil.

Conselho de Administração	
31/12/2016	Valores expressos em R\$ mil
31/12/2015	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2014	Valores expressos em R\$ mil

Conselho Fiscal	
31/12/2016	Não há Conselho Fiscal constituído
31/12/2015	Não há conselho fiscal constituído.
31/12/2014	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 2014
Conselho	60,00%
Diretoria	69,60%

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

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2016
Conselho	60,00%
Diretoria	69,12%

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 31.12.2014 (em R\$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	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)

Controlador e Controladas do Emissor	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	

Exercício social encerrado em 31.12.2016 (em R\$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	360,00	2.649,80	4.623,23	7.633,03
Diretoria Estatutária	-	788,1	-	770,86	

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
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
2016	SC	106	54	160
	RS	112	75	187
	Total	218	129	347

ANO	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria e Turismo	Gestão de Créditos e Outros Serviços	Total
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
2016	SC	52	106	2	160
	RS	71	110	6	187
	Total	123	216	8	347

* Inclui Emissor e Controladas

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

ANO	Local	Total
2014	SC	131
	RS	126
	Total	257
2015	SC	149
	RS	111
	Total	260
2016	SC	172
	RS	104
	Total	276

14. Recursos humanos / 14.1 - Descrição dos recursos humanos

ANO	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria e Turismo	Gestão de Créditos e Outros Serviços	Total
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
2016	SC	88	27	57	172
	RS	59	45	-	104
	Total	147	72	57	276

* 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

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.

Em 2016, houve um decréscimo de 41 funcionários em relação ao ano anterior, decorrente da continuação das adequações da estrutura funcional mencionada anteriormente.

Terceirizados

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.

O aumento de terceirizados verificado no final do exercício de 2016 ocorreu basicamente na controlada JI Administração Imobiliária, onde foram contratados serviços de promoção e ações de marketing visando a temporada de verão 2016/2017.

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 Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Mármore e Granito, de Olaria, de Cimento, Cal e Gesso, de Ladrilhos, Hidráulicos e de Produtos de Cimento e de Cerâmica para Construção de Porto Alegre representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-RS – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho; Em Santa Catarina o Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção e do Mobiliário de Florianópolis representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-SC Grande Florianópolis – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

No segmento de Hotelaria e Turismo

Em Florianópolis/SC, o SITRATUH – Sindicato dos Trabalhadores em Turismo, Hospitalidade e de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Grande Florianópolis representa os Trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho. Em Canela/RS o Sindicato dos Empregados no Comércio Hoteleiro e Similares de Canela representa os trabalhadores, ficando a cargo do Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Região das Hortências as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho.

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
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	28/04/2017
Quantidade acionistas pessoa física	176.817
Quantidade acionistas pessoa jurídica	1.033
Quantidade investidores institucionais	5

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

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 SÉP/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 dívida	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							
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis	01/08/2015	15.000.000,00	R\$ 12.060.694,26	n/a	36 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							
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 dívida	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							
Especificar							
Celulose Irani S.A.	01/12/2008	16.632,00	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							
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							
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 Desenvolvidimentos 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 Desenvolvidimentos 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 Desenvolvidimentos 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 Desenvolvidimentos 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 Desenvolvidimentos Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) contrato de mútuo no valor de até R\$ 15.000.000,00. Em 31 de dezembro de 2016, o saldo do contrato era de R\$ 12.060.694,26. O contrato, válido pelo prazo de 36 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 aumento de capital social.

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve desdobramento, grupamento e bonificação.

17. Capital social / 17.4 - Redução do capital social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve redução de capital social.

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

Não há outras informações relevantes.

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA	Preferencial
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 31/12/2016**

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
31/03/2016	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	2.041	5,11	5,80	R\$ por Unidade	3,40
30/06/2016	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	4.798	6,00	5,07	R\$ por Unidade	5,75
30/09/2016	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	3.960	5,89	5,61	R\$ por Unidade	5,72
31/12/2016	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	18.000	7,37	5,62	R\$ por Unidade	6,09

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

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 movimentação de valores mobiliários em tesouraria.

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:

-Cumprir 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.