

# 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	13
3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas	14
3.7 - Nível de endividamento	15
3.8 - Obrigações	16
3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras	17

## 4. Fatores de risco

4.1 - Descrição - Fatores de Risco	18
4.2 - Descrição - Riscos de Mercado	23
4.3 - Processos não sigilosos relevantes	26
4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest	52
4.5 - Processos sigilosos relevantes	53
4.6 - Processos repetitivos ou conexos	54
4.7 - Outras contingências relevantes	55
4.8 - Regras-país origem/país custodiante	56

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	57
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	58
5.3 - Descrição - Controles Internos	59
5.4 - Programa de Integridade	60

## Índice

5.5 - Alterações significativas	61
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	62
<b>6. Histórico do emissor</b>	
6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM	63
6.3 - Breve histórico	64
6.5 - Pedido de falência ou de recuperação	68
6.6 - Outras inf. relev. - Histórico	69
<b>7. Atividades do emissor</b>	
7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas	70
7.1.a - Infs. de sociedade de economia mista	72
7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais	73
7.3 - Produção/comercialização/mercados	75
7.4 - Principais clientes	79
7.5 - Efeitos da regulação estatal	80
7.6 - Receitas relevantes no exterior	81
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira	82
7.8 - Políticas socioambientais	83
7.9 - Outras inf. relev. - Atividades	84
<b>8. Negócios extraordinários</b>	
8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante	85
8.2 - Alterações na condução de negócios	86
8.3 - Contratos relevantes	87
8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.	88
<b>9. Ativos relevantes</b>	
9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante	89
9.1.a - Ativos imobilizados	90
9.1.b - Ativos Intangíveis	91
9.1.c - Participação em sociedades	92
9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.	97
<b>10. Comentários dos diretores</b>	
10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	98
10.2 - Resultado operacional e financeiro	110

## Índice

10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	112
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	113
10.5 - Políticas contábeis críticas	114
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	115
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	116
10.8 - Plano de Negócios	117
10.9 - Outros fatores com influência relevante	118
<b>11. Projeções</b>	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	119
11.2 - Acompanhamento das projeções	120
<b>12. Assembléia e administração</b>	
12.1 - Estrutura administrativa	121
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias	122
12.3 - Regras, políticas e práticas do CA	128
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos	129
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF	130
12.7/8 - Composição dos comitês	135
12.9 - Relações familiares	136
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle	137
12.11 - Acordos /Seguros de administradores	144
12.12 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm	145
<b>13. Remuneração dos administradores</b>	
13.1 - Política/prática de remuneração	146
13.2 - Remuneração total por órgão	149
13.3 - Remuneração variável	153
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações	155
13.5 - Remuneração baseada em ações	156
13.6 - Opções em aberto	157
13.7 - Opções exercidas e ações entregues	158
13.8 - Precificação das ações/opções	159
13.9 - Participações detidas por órgão	160

## Índice

13.10 - Planos de previdência	161
13.11 - Remuneração máx, mín e média	162
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização	163
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.	164
13.14 - Remuneração - outras funções	165
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada	166
13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração	167
<b>14. Recursos humanos</b>	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	168
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos	170
14.3 - Política remuneração dos empregados	171
14.4 - Relações emissor / sindicatos	172
14.5 - Outras informações relevantes - Recursos humanos	173
<b>15. Controle e grupo econômico</b>	
15.1 / 2 - Posição acionária	174
15.3 - Distribuição de capital	179
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	180
15.5 - Acordo de Acionistas	181
15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm	182
15.7 - Principais operações societárias	183
15.8 - Outras informações relevantes - Controle e grupo econômico	185
<b>16. Transações partes relacionadas</b>	
16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.	186
16.2 - Transações com partes relacionadas	187
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade	189
16.4 - Outras informações relevantes - Transações com partes relacionadas	190
<b>17. Capital social</b>	
17.1 - Informações - Capital social	191
17.2 - Aumentos do capital social	192
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação	193
17.4 - Redução do capital social	194
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social	195

## Índice

### 18. Valores mobiliários

18.1 - Direitos das ações	196
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto	197
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos	198
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários	199
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	200
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	201
18.6 - Mercados de negociação no Brasil	202
18.7 - Negociação em mercados estrangeiros	203
18.8 - Títulos emitidos no exterior	204
18.9 - Ofertas públicas de distribuição	205
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas	206
18.11 - Ofertas públicas de aquisição	207
18.12 - Outras inf. Relev. - Val. Mobiliários	208

### 19. Planos de recompra/tesouraria

19.1 - Descrição - planos de recompra	209
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria	210
19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria	211

### 20. Política de negociação

20.1 - Descrição - Pol. Negociação	212
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação	213

### 21. Política de divulgação

21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos	214
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação	215
21.3 - Responsáveis pela política	216
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação	217

## 1. Responsáveis pelo formulário / 1.0 - Identificação

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**

**SERGIO LUIZ COTRIM RIBAS**

**Cargo do responsável**

Diretor Presidente

**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**

**ODIVAN CARLOS CARGNIN**

**Cargo do responsável**

Diretor de Relações com Investidores

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



**COMPANHIA HABITASUL  
DE PARTICIPAÇÕES**

Eu, **Sérgio Luiz Cotrim Ribas**, Diretor Presidente da **COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES**, declaro:

- 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; e
- c) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

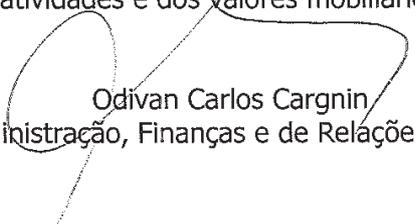
  
**Sérgio Luiz Cotrim Ribas**  
Diretor Presidente

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

**COMPANHIA HABITASUL  
DE PARTICIPAÇÕES**

Eu, **Odivan Carlos Cargnin**, Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores da **COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES**, declaro:

- a) que 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; e
- c) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da **Companhia** e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

  
Odivan Carlos Cargnin

Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores

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

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

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

<b>Possui auditor?</b>	SIM
<b>Código CVM</b>	704-8
<b>Tipo auditor</b>	Nacional
<b>Nome/Razão social</b>	ROKEMBACH + LAHM, VILLANOVA, GAIS & CIA. AUDITORES
<b>CPF/CNPJ</b>	02.063.967/0001-48
<b>Período de prestação de serviço</b>	22/03/2013 a 31/03/2018
<b>Descrição do serviço contratado</b>	Serviços de auditoria independente na Companhia e em suas Controladas.
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço</b>	R\$ 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.

<b>Justificativa da substituição</b>	Substituição devido à rotatividade de auditores prevista na Instrução CVM nº 308/99
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor</b>	Não há

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

<b>Possui auditor?</b>	SIM
<b>Código CVM</b>	1236-0
<b>Tipo auditor</b>	Nacional
<b>Nome/Razão social</b>	Baker Tilly Brasil RS Auditores Independentes Sociedade Simples
<b>CPF/CNPJ</b>	21.601.212/0001-02
<b>Período de prestação de serviço</b>	02/04/2018
<b>Descrição do serviço contratado</b>	Serviços de auditoria independente na Companhia e suas controladas.
<b>Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço</b>	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).
<b>Justificativa da substituição</b>	A Substituição acontecerá devido à rotatividade de auditores prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 308/99
<b>Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor</b>	

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**

<b>(Reais Unidade)</b>	<b>Exercício social (31/12/2018)</b>	<b>Exercício social (31/12/2017)</b>	<b>Exercício social (31/12/2016)</b>
Patrimônio Líquido	280.392.248,23	350.603.525,15	463.513.127,68
Ativo Total	1.180.457.516,51	1.181.873.584,64	1.290.406.963,47
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	63.068.738,88	22.676.962,88	53.424.209,53
Resultado Bruto	-17.321.640,62	-25.330.065,27	10.043.885,03
Resultado Líquido	-58.570.245,98	-117.267.359,50	-4.937.087,70
Número de Ações, Ex-Tesouraria	9.133.687	9.133.687	9.133.687
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	30,698690	38,385711	50,747647
Resultado Básico por Ação	-6,412550	-12,839000	-0,540536
Resultado Diluído por Ação	-6,41	-12,83	-0,54

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

**3.2 Medições não contábeis e b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:**

A Companhia optou por não divulgar as medições não contábeis.

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

**3.3 Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:**

Não há eventos subsequentes as últimas demonstrações financeiras.

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

#### 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) de Classe "A" e "B" 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 2016

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, 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 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\$ 5.277.107,96, à conta de Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R\$ 0,488030, por ação ordinária nominativa; R\$ 0,536833 por ação preferencial nominativa, classe "A" e R\$ 17,7845381, por ação preferencial nominativa, classe "B".

##### Exercício de 2017

Para o exercício de 2017, em razão do resultado do exercício negativo (prejuízo), está sendo proposta a distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de controladas, no total de R\$ 446.294,17 aos acionistas detentores das ações preferenciais classe B, foram destinadas 10% do valor total recebido. O saldo remanescente será destinado aos detentores de ações ordinárias e preferenciais classe A e B, sendo que as ações preferenciais têm garantido o direito à percepção de dividendos 10% mais que o atribuído às ações ordinárias.

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 reinvestimentos 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*

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

*Administração.*

*Artigo 34 - Após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33, será destacada quantia equivalente a 10% (dez por cento) dos 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:*

*a) resultado líquido positivo da equivalência patrimonial; e*

*b) lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte.*

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

#### **Exercício de 2018**

Em Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2019, após apurado o resultado negativo, no valor de R\$ 58.564.164,54, foi aprovada a proposta de distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de controladas, no total de R\$ 801.450,60. Aos acionistas detentores das ações preferenciais classe B, foram destinadas 10% do valor recebido. O saldo remanescente será destinado aos detentores de ações ordinárias e preferenciais classes A, sendo que as ações preferenciais têm garantido o direito à percepção de dividendos 10% mais que o atribuído às ações ordinárias.

Os dividendos serão colocados à disposição dos acionistas em até 60 (sessenta) dias da data da deliberação da Assembleia Geral que os aprovou.

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 reinvestimentos nas controladas.

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

(Reais Unidade)	Últ. Inf. Contábil 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017	Exercício social 31/12/2016
Lucro líquido ajustado		-58.570.245,98	-117.254.845,61	-4.899.574,89
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		0,000000	0,000000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		-20,888768	-33,443716	1,057052
Dividendo distribuído total		446.294,17	5.277.107,96	6.569.272,02
Lucro líquido retido		-58.570.245,98	-117.254.845,61	-4.899.574,89
Data da aprovação da retenção		29/04/2019	18/06/2018	28/04/2017

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
<b>Dividendo Obrigatório</b>								
Ordinária			130.125,66	16/08/2018	1.538.640,60	30/06/2017	1.915.395,66	27/05/2016
Preferencial	Preferencial Classe A		270.150,01	16/08/2018	3.194.331,89	30/06/2017	3.976.502,37	27/06/2016
Preferencial	Preferencial Classe B		46.018,50	16/08/2018				
Preferencial	Preferencial Classe B				544.135,47	30/06/2017		
Preferencial	Preferencial Classe B						677.373,99	27/06/2016

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

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 Assembleia 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

Em 18.06.2018, a Assembléia Geral Extraordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2017 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 446.294,17 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	130.125,66	3.152.764	0,041274
Preferenciais Nominativas "A"	270.150,01	5.950.327	0,045401
Preferenciais Nominativas "B"	46.018,50	30.596	1,504069

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

<b>Exercício Social</b>	<b>Soma do Passivo Circulante e Não Circulante</b>	<b>Tipo de índice</b>	<b>Índice de endividamento</b>	<b>Descrição e motivo da utilização de outro índice</b>
<b>31/12/2018</b>	900.065,00	Índice de Endividamento	3,21000000	

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

Exercício social (31/12/2019)							
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		12.241.483,12	96.576.939,27	0,00	0,00	108.818.422,39
Títulos de dívida	Quirografárias		37.843.600,84	124.010.673,53	116.936.585,72	564.860.536,54	843.651.396,63
Total			50.085.083,96	220.587.612,80	116.936.585,72	564.860.536,54	952.469.819,02
<b>Observação</b>							

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

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 Assembleia 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

Em 18.06.2018, quando da realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia deverá ser votada a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2017 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 446.294,17 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	130.125,66	3.152.764	0,041274
Preferenciais Nominativas "A"	270.150,01	5.950.327	0,045401
Preferenciais Nominativas "B"	46.018,50	30.596	1,504069

## 4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - 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) Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A, que foi incorporada pela Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A em Dezembro 17, que também é uma controlada da CHP, onde está 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 sequelas 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, 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.**

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 aos esperados e não conseguir vender os empreendimentos 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**

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

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 consequências 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 consequência 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.

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 econômico-financeira da Companhia e suas Controladas. Por fim, Administradores da Companhia e de suas Controladas, são réus em processos judiciais. Em caso de condenação, a imagem da Companhia, assim como sua reputação, pode ser adversamente afetada.

### **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.**

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

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

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

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

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

c. Dos Acionistas

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

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

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

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

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 subempreiteiras. 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 subempreiteiras, bem como terceiriza grande parte dos trabalhos técnicos agregados, como Fiscalização de Obras, Projetos Técnicos e

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

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 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 macroeconômicos 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 suas Controladas atua, basicamente, na gestão de créditos, onde 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.

### 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**

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

### **negativamente nos resultados da empresa**

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

i. Aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Não se aplica à Companhia.

j. A questões socioambientais

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

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

### 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, nos âmbitos Estadual e Municipal, mudanças estruturais e de gestão 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 a condução da política monetária no Brasil na utilização de ferramentas de restrição de crédito, alta burocracia em órgãos envolvidos, aumento dos depósitos compulsórios nas instituições financeiras, aumento da taxa básica de juros como forma de aliviar pressões inflacionárias, dentre outros.

#### 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, e;

- 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	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Cientes	26.418	29.000	15.354

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

Valores em R\$ mil	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Empréstimo para Capital de Giro	-	-	-

- 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 2018, 2017 e 2016 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

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

Valores em R\$ mil	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Clientes - Operações de Crédito - SFH	-	-	11.728
Clientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	249.620	226.441	225.603
Outros Créditos - Créditos SFH	-	15	1.851
Créditos Retidos – Retenções Diversas	-	-	2.044
Créditos Retidos – FGTS	-	-	29.904
Créditos Retidos – FCVS	-	-	7.507
<b>Total</b>	<b>249.620</b>	<b>226.456</b>	<b>278.637</b>

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

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

Valores em R\$ mil	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Aplicações Financeiras	7.466	1.589	1.790

A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2018, 2017 e 2016 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Contas Garantidas	-	1.041	2.137
Empréstimos Capital de Giro	95.890	51.414	49.687
<b>Total</b>	<b>95.890</b>	<b>52.455</b>	<b>51.824</b>

##### d. Riscos Cambiais

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

##### e. Riscos de Crédito

As vendas a prazo da Companhia e pelas controladas 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 sem transferência da propriedade e/ou 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.

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

### **g. Risco de Inflação**

Os fornecedores e prestadores de serviço da Companhia e de suas controladas 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

### 4.3 – Processos Não sigilosos.

A Companhia ou suas controladas figuram como parte em processos administrativos e judiciais relacionadas a matérias cível, tributária, penal e trabalhista. Todas as ações em que a Companhia ou suas controladas figuram como parte são oriundas do curso normal dos seus negócios.

O valor da contingência de cada processo pode não corresponder ao valor provisionado, tendo em vista a metodologia de definição de provisionamento utilizada. São provisionados valores apenas para ações em que a Companhia e suas controladas constam no pólo passivo e que sejam classificadas como perda provável. Nas ações onde a Companhia e suas controladas constam no pólo ativo pode haver a condenação no pagamento de sucumbência no caso de improcedência da respectiva ação. Essa classificação é feita após análise dos fatos e fundamentos alegados na peça processual inicial, dos argumentos de defesa e provas produzidas, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo.

Abaixo seguem, de forma sintética, as principais ações discutidas nos processos administrativos e judiciais da Companhia e suas controladas.

#### Processos Cíveis

##### Execução Fiscal nº 1.05.0502822-4.

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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:** Provável.

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

**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.

---

##### Embargos à Execução Fiscal 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.

**Fase processual:** Realizada a perícia, oferecemos manifestação e impugnação ao laudo. Sentença julgando improcedentes os Embargos. Oferecemos apelação que foi desprovida.

---

##### Execução Fiscal nº 001/1.10.0199177-0

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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.

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

**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:** Provável.  
**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.  
**Fase processual:** Aguarda julgamento dos embargos

---

### Embargos à Execução Fiscal nº 001/1.12.0291756-0

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.  
**Embargado:** Município de Porto Alegre  
**Objeto:** Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa, prescrição e Revisão do Valor Venal do Imóvel;  
**Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre  
**Instância:** 1º Grau.  
**Data ajuizamento:** 30/11/2012  
**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.450.972,42;  
**Chance de perda:** Provável.  
**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagar o débito apurado na execução fiscal.  
**Fase processual:** Realizada perícia. Sentença julgando parcialmente procedente os embargos à execução. Interposto recurso de apelação pela Habitasul, ainda não enviado ao TJRS.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.05.0442085-6

**Exequente:** Município de Porto Alegre  
**Executado:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.  
**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.  
**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.

---

### Embargos à Execução Fiscal nº 1.15.0160881-0

**Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.  
**Embargado:** Município de Porto Alegre  
**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.  
**Fase processual:** Processo em fase de perícia contábil, tendo o perito José A. Pagliani Py apresentado laudo favorável à empresa. Oferecemos manifestação concordando com o mesmo. Aguarda sentença.

---

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

### Execução Fiscal nº 001/1.05.0442086-4

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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:** Provável.

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

**Fase processual:** Apresentada nova CDA, tendo sido ratificado os embargos já apresentados. Embargos parcialmente providos, já encerrados. Execução terá prosseguimento.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.10.0199175-4

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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:** Provável.

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

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

---

### Embargos à Execução Fiscal nº 001/1.12.0295539-9

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

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**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:** Provável.

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

**Fase processual:** Embargos julgados parcialmente procedente, face a revisão dos valores venais. Oferecemos Embargos de Declaração, desprovidos. Aguarda julgamento dos recursos de apelação interpostos pelas partes. Sentença mantida pelo TJRS. Oferecidos RESP (negado seguimento) e Agravo em RESP, desprovido.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.15.0105527-6

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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:** Remota.

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

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

**Fase processual:** Oferecemos **novos Embargos a Execução (001/1.16.0129873-1)**, que foi julgado procedente, extinguindo a execução fiscal (lançamento nulo e decadência). Mantida pelo TJRS, aguarda baixa da Execução e Embargos.

---

### Execução Fiscal nº 003/1.05.0023931-9

**Exequente:** Município de Alvorada

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

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

**Juízo:** 1ª Vara Cível de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

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

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.206.121,50;

**Chance de perda:** Possível

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

**Fase processual:** Com o retorno dos autos ao primeiro grau. Fase de liquidação de sentença. O Município apresentou manifestação quanto ao prosseguimento da execução relativamente ao saldo dos lotes mantidos hígidos, no valor de R\$1.206.121,50. Estamos no prazo para resposta.

---

### Embargos à Execução Fiscal nº 003/1.07.0005371-5 - (conexa ao processo nº 1.05.0023931-9)

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

**Embargado:** Município de Alvorada

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

**Juízo:** 1ª Vara Cível de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

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

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

**Chance de perda:** Remota.

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

**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. Nos embargos nada mais a fazer. A Execução terá prosseguimento pelo saldo R\$1.206.121,50. Processo será baixado e arquivado.

---

### Execução Fiscal nº 003/1.09.0011920-5

**Exequente:** Município de Alvorada

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

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

**Juízo:** 2ª Vara Cível de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

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

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

**Chance de perda:** Provável.

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

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

**Fase Processual:** Oferecemos embargos à execução (nº 003/1.18.0008878-0). Processo está em carga com o Município para impugnação.

---

### Execução Fiscal nº 003/1.14.0013420-3

**Exequente:** Município de Alvorada

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

**Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2010 a 2013, incidentes sobre 8496 lotes. A empresa postula a vinculação as ações 1.05.0023931-9, 1.07.0005371-5 e 1.05.0002535-1, onde ha decisão transitada em julgado no sentido de anular os débitos por conta da falta dos requisitos necessários ao lançamento dos débitos.

**Juízo:** 1ª Vara Cível de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 0912/2014 (só fomos citados em 03/12/2015)

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 7.686.093,10;

**Chance de perda:** possível

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

**Fase Processual:** O feito está aguardando manifestação do procurador do Município quanto aos bens indicados à penhora. Município não aceitou os bens imóveis ofertados e pediu bloqueio judicial, tendo sido efetivado sobre R\$58.380,00. Oferecemos impugnação à penhora.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.14.0273157-5

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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:** Provável.

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

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

---

### Execução Fiscal nº 003/1.13.0012423-0

**Exequente:** Município de Alvorada

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

**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.

**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.

**Fase Processual:** O Município concordou com os bens indicados à penhora. Estamos no prazo para juntar avaliações e matrículas dos imóveis.

---

### Ação Anulatória de Débito Fiscal nº 003/1.16.0012601-8

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

**Réu:** Município de Alvorada

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

**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.

**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. Apresentamos réplica. Aguarda instrução do processo. Pagamos os honorários do perito.

---

### Execução Fiscal Processo nº 001/1.14.0273168-0

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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:** Provável.

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

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

---

### Embargos à Execução Fiscal 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;

**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.

**Fase processual:** Aguardando produção de prova pericial. Nova impugnação à proposta de honorários da perita.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.09.0091009-0

**Exequente:** 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:** Remota

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

**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.

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

### Embargos à Execução Fiscal nº 001/1.15.0116669-8 (conexa ao processo nº 1.12.0070761-4)

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

**Embargado:** Município de Porto Alegre

**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:** Remota.

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

**Fase processual:** Os embargos foram respondidos pelo Município, tendo sido requerida a utilização da prova pericial produzida nos outros embargos da mesma área. Sentença julgando procedente os embargos e extinguindo a execução. Mantida pelo TJRS. Negado provimento ao Agravo em REsp do Município.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.10.0230019-4

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**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:** Provável.

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

**Fase processual:** Aguarda julgamento dos embargos, que teve sentença de parcial procedência, revisando os valores venais, mantida pelo TJRS. Embargos já encerrados. A execução terá prosseguimento com nova CDA.

---

### Execução Fiscal nº 086/1.07.0004832-3

**Exequente:** 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:** Provável

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

**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.

---

### Embargos à Execução Fiscal nº 086/1.10.0000398-8 (conexa ao processo nº 1.07.0004832-3)

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

**Embargado:** Município de Cachoeirinha

**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.

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

**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.

**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 (1070004735-1).

---

### Execução Fiscal nº 001/1.07.0002257-4

**Exequente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A.

**Objeto:** Cobrança do IPTU – período de 2002 até 2005 – Área do Humaitá

**Juízo:** 8ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 27/11/2017

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 571.714,16

**Chance de perda:** Provável

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do tributo

**Fase processual:** Julgados parcialmente procedentes os Embargos à Execução. A execução prosseguirá.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.17.0050373-2

**Exequente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A.

**Objeto:** Cobrança do IPTU – período de 2014 até 2017 – Área do Humaitá

**Juízo:** 8ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 23/08/2017

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.391.071,23

**Chance de perda:** Provável

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do tributo

**Fase processual:** Aguarda julgamento dos Embargos à Execução.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.17.0050377-5

**Exequente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A

**Objeto:** Cobrança do IPTU – período de 2014 até 2017 – Área do Humaitá

**Juízo:** 8ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 14/07/2017

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.429.980,68

**Chance de perda:** Provável

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do tributo

**Fase processual:** Determinada a penhora do bem oferecido como garantia.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.17.0087539-7

**Exequente:** Município de Porto Alegre

**Executado:** Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A

**Objeto:** Cobrança do IPTU – período de 2013 até 2017 – Área do Humaitá

**Juízo:** 8ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 20/11/2017

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 3.189.803,17

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

**Chance de perda:** Provável

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do tributo

**Fase processual:** Processo suspenso aguardando julgamento dos Embargos à Execução nº 001/1.18.0111525-8

---

### Execução Fiscal 086/1.18.0001119-5

**Exequente:** Município de Cachoeirinha

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

**Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2014 até 2017, incidentes sobre 41ha da área do Campos da Fazenda;

**Juízo:** 3ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 23/03/2018

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 2.008.185,27

**Chance de perda:** Provável

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do tributo

**Fase processual:** Aguarda julgamento do Agravo de Instrumento o nº 70079669834

---

### Execução Fiscal nº 003/1.17.0008495-3

**Exequente:** Município de Alvorada

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

**Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2013 a 2016, incidentes sobre centenas de lotes, etapas futuras. A empresa postula a vinculação as ações 1.05.0023931-9, 1.07.0005371-5 e 1.05.0002535-1, onde ha decisão transitada em julgado no sentido de anular os débitos por conta da falta dos requisitos necessários ao lançamento dos débitos.

**Juízo:** 2ª Vara Cível da Comarca de Alvorada

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 21/12/2018

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 3.638.424,60

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do tributo

**Fase processual:** Indicado bem a penhora.

---

### Execução Fiscal nº 001/1.16.0117520-6

**Exequente:** Município de Porto Alegre

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

**Objeto:** Comprovar a nulidade das Certidões de Dívida Ativa originária da cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2012 até 2015, 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 Cível da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 08/06/2017

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.141.136,13

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do tributo

**Fase processual:** Aguarda expedição do mandado de penhora.

---

### Execução Fiscal nº 003/1.19.0003048-2

**Exequente:** Município de Alvorada

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

**Objeto:** Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2013 a 2018 de centenas de imóveis.

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

**Instância:** 1º Grau.

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

**Data ajuizamento:** 17/05/2018

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 16.689.521,17

**Chance de perda:** Possível.

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

**Fase processual:** Fomos citados em 24.05.19. Estamos preparando petição de nomeação de bens à penhora.

---

### Execução Fiscal nº 0906880-41.2018.8.24.0023

**Exequente:** Município de Florianópolis

**Executado:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Objeto:** IPTU de 131 imóveis

**Juízo:** Vara de Execuções Fiscais Municipais e Estaduais da Comarca de Florianópolis;

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 25/09/2018

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 3.774.172,71

**Chance de perda:** Possível;

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do Imposto

**Fase processual:** Peticionamos informando e comprovando que dentre os 131 imóveis objeto da Execução, grande parte está com o imposto parcelado; há imóveis com IPTU com exigibilidade suspensa (em razão de impugnação administrativa); há imóveis vendidos e não escriturados e aqueles com IPTU em aberto - valor de R\$ 1.654.286,57 - foram nomeados bens à penhora.

---

### Execução Fiscal nº 0913434-36.2011.8.24.0023

**Executada:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Exequente:** Município de Florianópolis

**Objeto:** Trata-se de ação de Execução Fiscal onde, citada em 2011, a executada dirigiu-se ao Setor responsável da Prefeitura de Florianópolis e procedeu ao parcelamento dos débitos fiscais objeto da execução. Desde então, dito parcelamento vem sendo pago regularmente, com sucessivos pedidos de suspensão do Município.

**Juízo:** Vara de Execuções Fiscais Municipais e Estaduais da Capital

**Instância:** 1ª Grau

**Data ajuizamento:** 01/09/2011.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 696.839,64.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Dívida reconhecida e parcelada.

**Fase processual:** Processo suspenso até 05 de setembro de 2019.

---

### Execução Fiscal nº 0902793-86.2011.8.24.0023

**Exequente:** Município de Florianópolis.

**Executado:** Jurerê Praia Hotel

**Objeto:** Trata-se de Execução Fiscal que objetiva a cobrança das CDA's n°s 732038, 732037, 732036, 732035, 732034, 732033 e 732032.

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

**Instância:** 1º Grau.

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

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

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** pagamento do tributo.

**Fase processual:** Atualmente, o processo encontra-se suspenso desde 02/2016, até o julgamento final do Embargos à Execução Fiscal nº 0306574-63.2014.8.24.0023.

---

### Embargos à Execução Fiscal nº 0306574-63.2014.8.24.0023

**Embargante:** Jurerê Praia Hotel.

**Embargado:** Município de Florianópolis.

**Objeto:** Trata-se de Embargos à Execução fiscal nº 0902793-86.2011.8.24.0023.

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

**Instância:** 1º Grau.

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

**Data ajuizamento:** 11/02/2014.

**Valor na data do ajuizamento:** Trata-se do mesmo valor informado na Execução Fiscal (R\$ 2.880.200,24).

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** pagamento do tributo.

**Fase processual:** O Embargado (Município) foi intimado para manifestar-se acerca dos parcelamentos n.ºs 8694/04 e 9337/02. Após, a Embargante se manifestou esclarecendo a origem dos parcelamentos e requerendo a anulação das CDA's remanescentes. Atualmente os autos estão conclusos para decisão.

---

### Execução Fiscal nº 0907325-35.2013.8.24.0023

**Exequente:** Município de Florianópolis.

**Executado:** Jurerê Praia Hotel.

**Objeto:** Trata-se de Execução Fiscal que objetiva a cobrança das CDA's n.ºs 843327, 843328, 843329, 843330, 843331, 843332, 843333, 843334, 843335, 843336, 843337, 843338, 843339 e 843340.

**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:** pagamento do tributo.

**Fase processual:** O Exequente (Município) foi intimado para falar acerca das informações prestadas pelas empresas de cartões de crédito, assim como da petição e documentos apresentados pela Executada, referentes aos bens imóveis oferecidos em garantia. Em sua manifestação, a Exequente requereu a prévia manifestação do juízo em relação ao pedido requerido nos autos do processo de embargos à execução, e após, seja aberto novo prazo ao Exequente. Atualmente o processo encontra-se concluso para despacho.

---

### Embargos à Execução Fiscal nº 0337621-55.2014.8.24.0023

**Embargante:** Jurerê Praia Hotel.

**Embargado:** Município de Florianópolis.

**Objeto:** Trata-se de Embargos à Execução relativa à Execução fiscal nº 0907325-35.2013.8.24.0023.

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

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 16/12/2014.

**Valor na data do ajuizamento:** Trata-se do mesmo valor informado na Execução Fiscal (R\$ 1.133.099,18).

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** pagamento do tributo.

**Fase processual:** Foi proferida sentença que acolheu os Embargos à Execução para reconhecer a nulidade das CDA's referidas na Execução, bem como determinou a extinção da Execução Fiscal. Diante disso, o Município de Florianópolis interps Recurso de Apelação, o qual está pendente de julgamento.

---

### Execução Fiscal nº 5019367-50.2013.404.7200

**Exequente:** União Federal – Fazenda Nacional.

**Executado:** Jurerê Praia Hotel.

**Objeto:** Trata-se de Execução Fiscal que objetiva a cobrança das CDA n.ºs 91213000716-29, 91613003188-01, 91613003189-92 e 91713000840-26.

**Juízo:** 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC.

**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 do tributo.

**Fase processual:** Atualmente, o processo encontra-se suspenso em razão do parcelamento do débito.

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

### CÍVEIS

#### **Ação de Indenização nºs 001/1.05.0113625-1 - Ação Ordinária e 001/1.16.0059726-3 Liquidação de Sentença.**

**Autores:** Angela Beatriz Dos Santos Piva e Cesar Augusto Machado Bastos.

**Rés:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Jurerê Praia Hotel Ltda.

**Objeto:** Ação indenizatória proposta por Cesar e Ângela por suposto inadimplemento de contrato de compra de duas unidades do JBV, seguida de reconvenção proposta pela Habitasul e JPH contra os autores para a extinção do contrato, por inadimplemento, e condenação em perdas e danos. A decisão transitada em julgado julgou improcedente a ação de Cesar e Ângela e parcialmente procedente a reconvenção, para decretar a extinção do contrato por inadimplemento, determinando que as partes voltes ao status quo ante (com a devolução das unidades à HEI e devolução dos valores a Cesar e Ângela) e condenando Cesar e Ângela ao pagamento de indenização, a ser calculada em aluguéis, pela utilização das unidades, valor a ser apurado em liquidação de sentença. A liquidação está em fase pericial.

**Juízo:** 6ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 24/11/2003

**Valor na data do ajuizamento:** R\$0,00. Na liquidação busca-se reconhecimento de R\$ 5.421.283,75 (valor resultante a favor da HEI, conforme primeiro laudo pericial).

**Chance de perda:** Remota (a diferença entre o valor a ser devolvido e da condenação a ser recebida, pelo primeiro laudo pericial, ainda não definitivo, é favorável à empresa).

**Análise do Impacto em caso de perda:** As rés poderão ser condenadas ao pagamento da indenização e os contratos podem ser resolvidos.

**Fase processual:** Em fase de liquidação de sentença, tendo sido julgado o Recurso Especial interposto, devendo a Habitasul realizar o depósito referente ao pagamento dos honorários periciais. Processo em carga com o Perito.

#### **Pedido de Tutela Cautelar Antecedente nº5007283-41.2018.4.04.7200**

**Autora:** Federica de Paolis.

**Réus:** Andrea Pereira Druck, Carlos Berenhauser Leite, Fernando Tadeu Soledade Habckost, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Helio Scheffel Chevarria, Péricles de Freitas Druck.

**Objeto:** Tutela cautelar antecedente visando ao sequestro e bloqueio de bens de propriedade da Habitasul diante do desenvolvimento da Ação Criminal do Caso Moeda Verde.

**Juízo:** 3ª Vara Federal de Florianópolis

**Instância:** 1º Grau

**Data ajuizamento:** 30/04/2018

**Valor na data da distribuição:** R\$ 2.115.679,28

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Sequestro dos valores envolvidos.

**Fase processual:** Reconhecida a competência da Justiça Federal para julgar e processar o feito, pelo TRF4. O processo aguarda decisão sobre o incidente de impedimento e suspeição apresentado contra o Des. Federal Rogério Favreto.

#### **Pedido de Tutela Cautelar Antecedente nº 5004394.17.2018.4.04.7200**

**Autores:** Gentil Beltrame e Maria Elisabete de Sousa Beltrame.

**Réus:** André Luiz Dadam, Andrea Pereira Druck, Carlos Berenhauser Leite, Fernando Tadeu Soledade Habckost, Francisco Rzatki, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Helio Scheffel Chevarria, Juarez Silveira, Marcelo Vieira Nascimento, Péricles de Freitas Druck e Rubens Bazzo.

**Objeto:** Tutela cautelar antecedente visando ao sequestro e bloqueio de bens de propriedade da Habitasul diante do desenvolvimento da Ação Criminal do Caso Moeda Verde.

**Juízo:** 2ª Vara Federal de Florianópolis

**Instância:** 1º Grau

**Data ajuizamento:** 25/07/2018

**Valor na data da distribuição:** R\$ 1.640.637,64.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Sequestro dos valores envolvidos

**Fase processual:** Aguarda o julgamento definitivo do AI nº 50283607520184040000, que versa acerca da competência da Justiça Federal, para processar e julgar o feito e julgamento do incidente de suspeição.

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

### Execução de Título Extrajudicial nº 2007.34.00.044322-1

**Autor:** Empresa Gestora de Ativos - EMGEA  
**Ré:** Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.  
**Objeto:** Execução referente ao "Contrato de assunção e confissão de dívida, amortização e constituição de garantias e outras avenças", firmado entre a Habitasul e o Banco Central do Brasil, cujo crédito foi cedido à EMGEA.  
**Juízo:** 19ª Vara Federal do Distrito Federal  
**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 dos valores envolvidos.  
**Fase processual:** Firmado acordo entre as partes em 26/07/2018, para pagamento da dívida cobrada no processo.

---

### Embargos à Execução nº 2008.34.00.030077-9

**Autor:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A  
**Réu:** Empresa Gestora de Ativos - EMGEA  
**Objeto:** Embargos à Execução referente ao "Contrato de assunção e confissão de dívida, amortização e constituição de garantias e outras avenças", firmado entre a Habitasul e o Banco Central do Brasil, cujo crédito foi cedido à EMGEA.  
**Juízo:** 19ª Vara Federal do Distrito Federal  
**Instância:** 1º Grau  
**Data ajuizamento:** 29/09/2008  
**Valor na data do ajuizamento:** R\$1.235.625.414,47  
**Chance de perda:** Possível  
**Análise do Impacto em caso de perda:** pagamento dos valores envolvidos  
**Fase processual:** Firmado acordo entre as partes em 26/07/2018.

---

### 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 pretenção 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:** remota.  
**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do valor que vier a ser apurado na perícia.  
**Fase atual:** instrutória para produção das provas.

---

### Execução de Títulos nº 086/1.04.0001126-2

**Exequente:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A  
**Executado:** Cooperativa Habitacional São Luiz

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

**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.

**Fase processual:** Realizada a avaliação judicial, que foi homologada. Peticionamos postulando a designação de praça. Após realização de audiência, a empresa fez a proposição de fazer a venda dos imóveis hipotecados/penhorados através da alienação por conta do particular (art. 880 do CPC), tendo havido a concordância do devedor e do MP. Iniciamos as alienações e o processo foi suspensão face as tratativas de composição com 850 ocupantes junto ao CEJUSC de Porto Alegre.

---

### Execução de Títulos nº 001/1.13.0144387-6

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

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

**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.

**Fase processual:** Processo está em fase de citação dos réus. Foram apresentados seis embargos à execução (de cinco avalistas e da executada), processos nºs 1140129301-9; 1150166923-1; 1180026600-7; 1180028352-1; 1180009327-7; 1170136820-0. Processo suspenso aguardando o julgamento dos embargos apensos.

---

### Ação de Indenização – Fase de Cumprimento de Sentença nº 086/1.10.0008148-2

**Autor:** Sociedade Educacional Professor Huberto Rohden

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

**Objeto:** Ação de Indenização para ressarcir as acessões e benfeitorias construídas nos lotes, face a rescisão do contrato

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

**Instância:** 1º Grau

**Data do ajuizamento:** 25/10/2010

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 1.058,50

**Chance de perda:** Provável

**Análise de impacto em caso de perda:** O crédito da Escola Rhoden é maior que o nosso crédito na ação de rescisão (1100008814-2). O cumprimento da sentença foi proposto no valor de R\$4.550.512,15. Porém, como referido, há crédito da Habitasul no processo 1100008814-2 a ser compensado (R\$1.720.391,29) Saldo a ser pago – R\$2.830.120,86

**Fase processual:** Cumprimento de sentença. Foi oferecida impugnação ao Cumprimento de Sentença e postulada a compensação. Não foi deferida a compensação neste momento, interposto Agravo de Instrumento, desprovido. Aguardando análise pelo juízo da impugnação e penhoras existentes no rosto dos autos de créditos trabalhistas e de honorários advocatícios, para fins de determinar a viabilidade da compensação.

---

### Embargos à Execução nº 001/1.15.0166923-1

**Exequente:** João Carlos dos Reis Pires e Anita Leocadia dos Reis Pires

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

**Objeto:** Embargos a nossa execução, proposta pelos fiadores - Amaccab

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

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 11/11/2015

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 2.082.230,00

**Chance de perda:** Remota

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recebimento do crédito.

**Fase processual:** Aguarda julgamento dos Embargos à Execução, cadastrado sob o nº 001/1.14.0129301-9.

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

---

### **Ação de Rescisão de Contrato nº 086/1.10.00088142**

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

**Réu:** Sociedade Educacional Professor Huberto Rohden

**Objeto:** Rescisão de contrato de promessa de compra e venda referente a vinte e seis lotes, reintegração de posse e indenização pelo uso e gozo após o inadimplemento.

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

**Instância:** 1º Grau

**Data do ajuizamento:** 22/11/2010

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 762.338,07

**Chance de perda:** Remota

**Análise de impacto em caso de perda:** Embora o saldo seja credor, esse crédito, já objeto de penhora no processo 086/11000081482 (indenização por benfeitorias), restará compensado em face do crédito a maior em favor da Sociedade Educacional aqui demandada e autora naquele feito.

**Fase processual:** Cumprimento de sentença. Penhora do crédito da Habitasul no crédito que a Sociedade Educacional detém no processo 086/11000081482. Aguardando análise pelo juízo da impugnação e penhoras existentes no rosto dos autos de créditos trabalhistas e de honorários advocatícios, para fins de determinar a viabilidade da compensação.

---

### **Liquidação da Sentença da Ação de Revisão de Crédito nº 001/1.10.0244384-0**

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

**Réu:** Massa Falida de Urbana Comércio e Construções Ltda

**Objeto:** Liquidação de sentença proferida na Ação de revisão de crédito da Habitasul Crédito Imobiliário na falência da Urbana.

**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 e pagamento de sucumbência.

**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). Foi proferida sentença de improcedência da liquidação, tendo sido interposto recurso de apelação. O recurso de apelação foi julgado em 29/11/2018, tendo sido negado provimento ao recurso. Sobre essa decisão foram opostos embargos de declaração, que foram julgados em 29/04/2019, tendo sido desacolhidos. Interposto recurso especial.

---

### **Execução de Títulos nº 001/1.05.0212681-0**

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

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

**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.

**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. Execução permanece suspensa, aguardando decisão definitiva da ação de liquidação nº 001/1.10.0244384-0.

---

### **Cumprimento de Sentença nº 001/1.17.0074053-0**

**Autores:** Espólio de Ronald Rothfuchs de Lima.

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

**Ré:** Habitasul Neg. Imob. Adms Bens S/A

**Objeto:** Cobrança de honorários (18% sobre 30% da arrematação).

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

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 30/06/2017.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 2.424.540,42.

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento do valor cobrado.

**Fase processual:** Oferecemos Exceção de Pré Executividade, ainda não julgada. Foram indeferidos os pedidos dos autores para inscrição no cadastro de inadimplentes, bem como a penhora dos imóveis que já são objeto de discussão na Execução de Sentença 001/1.10.0172283-4). Processo concluso para decisão.

---

### Execução de títulos nº 001/1.05.0134345-1

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

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

**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.

**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 001/1.05.0333730-0. 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, foi negado seguimento. Execução permanece suspensa, aguardando decisão definitiva da ação de liquidação nº 001/1.10.0244384-0.

---

### Ação de Execução nº. 001/1.10.0172283-4

**Autora:** Massa Falida de Urbania Comercio e Construções Ltda.

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

**Objeto:** Execução 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.

**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.

---

### Embargos de Terceiro no. 001/1.18.0076303-5

**Autora:** Companhia Habitasul de Participações

**Ré:** Massa Falida de Urbania Comercio e Construções Ltda.

**Objeto:** Embargos de terceiro para se defender de penhoras havidas no processo n. 001/1.10.0172283-4 (execução provisória).

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

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

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 31/07/2018

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 381.554,48

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do Impacto** em caso de perda: Penhora e eventual expropriação de bens que não são da embargante, mas sim da Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

**Fase processual:** A liminar foi deferida no sentido de determinar a suspensão momentânea dos efeitos da penhora nos autos da execução n. 001/1.10.0172283-4 e pertinente aos bens em discussão (matrículas n. 146.830 e 146.831). Como último ato processual, o juiz intimou as partes para tratarem sobre a possibilidade de conciliação.

---

### **Ação Indenizatória nº 0379416-22.2006.8.24.0023**

**Autor:** Bruno Antônio Bangel de Dalmeida

**Réus:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Imobiliária Jurerê

**Objeto:** Pedido de indenização pela quota 524, equivalente a 04 lotes do loteamento Praia do Forte.

**Juízo:** 05ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis;

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 25/10/2006

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 600.000,00

**Chance de perda:** Remota;

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento de valor equivalente a 04 lotes

**Fase processual:** Aguarda Sentença.

---

### **Ação Indenizatória nº 001/1.08.0042287-6**

**Autor:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Réu:** Pánel Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Objeto:** Ação Indenizatória em face do equivocado pedido de Falência.

**Juízo:** 7ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre.

**Instância:** 1º Grau.

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

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

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recebimento de Indenização pretendida pela Habitasul e pagamento de honorários da sucumbência.

**Fase processual:** A sentença julgou improcedente a ação. O Tribunal manteve a sentença. Há Recurso Especial, pendente de julgamento.

---

### **Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.05.0250898-5**

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

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

**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.

**Fase Processual:** Estamos na busca de bens em nome dos Executados. Recentemente requeremos a apreensão da CHN e Passaporte e Bloqueio dos Cartões de Crédito; inclusão no cadastro de inadimplentes; penhora de quotas sociais e de rendimentos.

---

### **Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.05.0621247-9**

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

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

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

**Objeto:** Execução de Contrato de Compra e Venda de dois terrenos da Quadra B-31 (6.850 m<sup>2</sup> e 7.125 m<sup>2</sup>, 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.

**Fase processual:** Requeremos a suspensão e o arquivamento provisório, uma vez que esgotadas as tentativas de localização de bens em nome da executada.

---

### Execução de Título Extrajudicial processo nº 001/1.05.2277957-7

**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.

**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.

**Fase processual:** Estamos tentando citar de Sérgio Menezes Godoy e Movipar Empreendimentos, para a desconsideração da Personalidade Jurídica de CENTURIA INCORPORAÇÕES LTDA. Para tanto foi expedida Carta Precatória para Campo Grande/MS

---

### Ação de Obrigação de Fazer Cumulada com Pedido de Indenização 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.

**Objeto:** Cobrança de Indenização pelos gastos com a retirada de resíduos (couro), em área de propriedade da empresa, na ACP nº 001/1.08.0073481-9.

**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.

**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-se reposta do ofício encaminhado ao juízo da Vara de Família.

---

### Ação de Cobrança nº 001/1.18.0042509-1

**Autores:** Adriano Ferreira Van Gorkon e Eldio Vitola

**Réus:** Companhia Habitasul de Participações, Melnick Even e Arcadia Urbanismo.

**Objeto:** Ação de Cobrança de Comissão de Corretagem

**Juízo:** 17ª Vara Cível do Central da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 2º Grau.

**Data ajuizamento:** 25/04/2018

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 15.200.000,00

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Pagamento da Indenização pleiteada em solidariedade com as demais réus.

**Fase processual:** Em despacho saneador, foi reconhecida a ilegitimidade passiva da CHP. Os autores recorreram e o Tribunal manteve a CHP no pólo passivo da lide, com base na Teoria da Asserção. Há Recurso de Apelação no TJ, pendente de julgamento, com relação à AJG concedida aos autores.

---

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

---

### **Ação de Rescisão de Contrato nº 001/1.14.0249918-4**

**Autor:** Fernando Enzweiler

**Réus:** JI Administração Hoteleira e Laje de Pedra Mountain Village

**Objeto:** Rescisão do Contrato de Compra e Venda relativo a duas unidades do

**Juízo:** 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 09/09/2014

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 829.515,00

**Chance de perda:** Possível

**Análise do Impacto em caso de perda:** Devolução dos valores pagos pelos apartamentos 2020 e 2021, doo LPMV, atualizados.

**Fase processual:** Instrução – Realização da Perícia. Não há sentença.

---

### **Execução de Sentença nº 053/1.07.0001999-9**

**Exequente:** Habitasul Trading S.A.

**Executada:** Massa Falida MM Exportação e Comércio Ltda.

**Objeto:** Execução originada de ação ordinária de restituição de valores em razão de uma compra de calçados para exportação, que não foram entregues face à quebra da MM Exportação.

**Juízo:** 2ª Vara Judicial da Comarca de Guaporé

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 26/05/1995.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 557.067,03

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não recebimento da Indenização

**Fase processual:** Aguardamos o desfecho da ação de falência nº 053/1.03.0002069-8.

---

### **Execução de Obrigação de Fazer nº 0019328-96.2003.8.24.0023**

**Exequente:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Executada:** Carlos do Rego Almeida & Cia Ltda.

**Principais Fatos - Objeto:** Execução movida pela Habitasul por meio da qual pretende seja a Executada obrigada a providenciar o desembaraço da posse do imóvel objeto do Contrato Particular havido entre as partes, no qual a Executada se obrigou a entregar o referido imóvel livre e desimpedido à Habitasul, o que não foi feito (pois ocupado por terceiro), enquanto a Habitasul se obrigou a dar outro imóvel à executada, o que foi feito. Alternativamente, caso a obrigação não possa ser cumprida, restou requerida a conversão da obrigação em indenização. A Executada apresentou contestação (procedimento inadequado), convertida em embargos à execução pelo juiz, decisão em face da qual a HEI interpôs AI (2012.029229-1), onde se determinou, liminarmente, o desentranhamento da peça e o prosseguimento do feito executivo. Julgado o mérito do agravo, este não restou provido, culminando na interposição de REsp pela HEI, o qual aguarda julgamento (1408054/SC). A Executada promoveu Exceção de Pré-Executividade, 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. Foi determinada a realização de perícia.

**Juízo:** 3ª Vara Cível da Capital/SC

**Instância:** 1º grau

**Data ajuizamento:** 06/02/2003

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

**Chance de perda:** Remota

**Análise do Impacto em caso de perda:** Não receber a posse do imóvel ou a respectiva indenização.

**Fase processual:** Aguarda a perícia.

---

### **Ação de consignação em pagamento nº 5006041-22.2019.4.04.7100**

**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

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

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 têm taxa média de juros superior à taxa de juros do instrumento particular firmado em 23.12.1991.

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

**Instância:** STJ.

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

**Valor na data do ajuizamento:** CR\$ 32.936.846.459,10.

**Chance de perda:** Provável.

**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.

**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 (REsp nº. 1581225/RS).

---

### **Ação de Indenização nº 5093615-59.2014.4.04.7100**

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

**Ré:** Caixa Econômica Federal

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

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

**Instância:** Superior Tribunal de Justiça.

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

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

**Chance de perda:** Provável.

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

**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, foi interposto recurso especial, o qual foi inadmitido, interposto agravo, este foi desprovido. Interposto agravo interno e embargos de declaração, estes foram desprovidos. Opostos embargos de divergência, pendem de julgamento (EAREsp nº 380878).

---

### **Ação de indenização nº 5044957-09-2011.4.04.7100**

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

**Ré:** Caixa Econômica Federal

**Principais Fatos - Objeto:** Indenização pela impossibilidade de uso de um 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 Federal de Porto Alegre.

**Instância:** TRF4.

**Data 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 da indenização pretendida.

**Fase atual:** Ação julgada improcedente. Negado provimento à apelação da HCI e dado parcial provimento ao apelo da CEF. Opostos embargos de declaração, foram rejeitados. Interposto recurso especial, foi provido pelo STJ para o fim de que seja realizado novo julgamento dos embargos de declaração perante o TRF4.

---

### **Embargos à Execução nº. 5024108-74.2015.404.7100 – antigo 200771000028940) Execução nº. 2005.71.00.039824-1**

**Embargantes/executados:** Companhia Habitasul das Participações e Outros.

**Embargada/exequente:** Caixa Econômica Federal - CEF

**Objeto:** Em ação de execução de título extrajudicial (nº. 2005.71.00.039824-1), promovida pela Caixa Econômica Federal (CEF) contra a Companhia Habitasul de Participações (CHP), a devedora principal, Péricles de Freitas Druck, o fiador e Companhia Comercial de Imóveis (CCI), a garantidora pignoratícia. Dizendo-se credora cessionária de vultosa quantia em dinheiro, a CEF instruiu a petição inicial com título de crédito emitido em favor de terceiro, o Banco Meridional do Brasil S.A. Após ter sido garantido o juízo, foram apresentados estes embargos pelos executados que, após instrução, foram parcialmente acolhidos. Interpostos recursos de apelação por ambas as partes, a colenda 4ª. Turma do TRF-4, por maioria, negou provimento à apelação dos executados e deu provimento à apelação da CEF. Opostos embargos de

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

declaração pela CHP, estes foram rejeitados, também por maioria. Foi, então, interposto embargos infringentes pelos executados. Iniciado o seu julgamento, foi realizado acordo entre as partes na execução, o qual foi homologado pelo juízo singular, tendo transitado em julgado a decisão. Noticiado o acordo no recurso, foi homologada a sua desistência pelo TRF-4. Inconformado com a homologação da desistência, sem a sua oitiva, o Ministério Público Federal interpôs recurso especial e extraordinário, na qualidade de custos legis, sendo o primeiro admitido e se encontra pendente de julgamento (REsp nº. 1350978/RS) e o segundo inadmitido, tendo sido interposto agravo, também pendente de apreciação.

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

**Instância:** STJ.

**Data ajuizamento:** 09/02/2007.

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 158.371.328,00.

**Chance de perda:** Remota.

**Análise do impacto em caso de perda:** Nulidade do acórdão que homologou a desistência do recurso, com abertura de vista ao MPF.

**Fase atual:** aguarda julgamento do recurso especial interposto pelo MPF.

---

### Ação de Cobrança Processo nº 5023874-87.2018.4.04.7100

**Autora:** Caixa Econômica Federal

**Executada:** Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens

**Objeto:** Cobrança das alegadas diferenças da ação consignatória consoante perícia da ação anulatória.

**Juízo:** 24ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 26/04/2018

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 267.740.678,96

**Chance de perda:** Possível.

**Análise do impacto em caso de perda:** Pagamento dos Valores Pleiteados

**Fase processual:** O processo esta suspenso. As partes estão buscando composição extrajudicial, inclusive mediante compensação com créditos em face do FCVS.

---

### Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.13.0150430-1

**Exequente:** - Habitasul Crédito Imobiliário

**Executado:** - Rubens Soares Maia Neto

**Objeto:** Cobrança das parcelas do contrato de promessa de compra e venda da unidade 901 e estacionamento 45 do Edifício Rafael Sanzio, na Av. Nilo Peçanha, nº 24, matrícula nº 21478 e 21408 da 1ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS.

**Juízo:** 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

**Instância:** 2º Grau.

**Data ajuizamento:** 25/06/2013

**Valor na data do ajuizamento:** R\$ 725.726,36

**Chance de perda:** Possível

**Análise do impacto em caso de perda:** Perda do valor cobrado e honorários de sucumbência.

**Fase processual:** - réu interpôs Recurso Especial da decisão de negativa de provimento do agravo de instrumento.

---

### Ação indenizatória nº 0000822-82.1997.8.24.0023

**Autor:** Arnaldo Considra Fernandes Troviscal

**Ré:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Objeto:** As partes firmaram compromisso de compra e venda dos lotes 12 e 13 quadra 7G do Loteamento Praia de Jurerê II, que foi rescindido judicialmente devido à inadimplência do Autor, que foi despejado. Na ação o Autor pleiteia ser indenizado pela acessão construída no terreno e a devolução dos valores pagos. A sentença condenou a Habitasul ao pagamento de indenização pela acessão, no valor de R\$ 169.006,75, corrigido a partir de 29/11/1999 e juros de mora, bem como à devolução de 90% dos valores recebidos do autor, também com juros e correção e honorários em 11,09%. O TJSC confirmou a sentença, o que motivou a interposição do REsp 1.388.755, julgado parcialmente procedente para condenar a parte recorrida ao pagamento de aluguéis à HEI. Opostos embargos de declaração para que o STJ se manifestasse sobre a impossibilidade de redução da multa pactuada (50%), pendentes de julgamento.

**Juízo:** Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça

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

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

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do impacto em caso de perda:** Pagamento da condenação.

**Fase processual:** Aguardando julgamento pelo STJ.

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

---

### AÇÕES CIVIL PÚBLICAS

#### Cumprimento de Sentença de ação civil pública nº 5003872-87.2018.4.04.7200

**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:** 6ª Vara Federal de Florianópolis.

**Instância:** 6ª Vara Federal de Florianópolis.

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

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

**Chance de perda:** Provável.

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

**Fase processual:** Aguarda julgamento do EREsp nº. 1494826.

---

#### Ação Civil Pública nº 5011892-14.2011.4.04.7200

**Autor:** Ministério Público Federal

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

**Principais Fatos - Objeto:** Ação Civil Pública – ACP ajuizada pelo Ministério 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 indenização como compensação pelos alegados Danos Ambientais.

**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. O agravo interno do MPF foi desprovido e o da União aguarda julgamento.

---

#### Ação Civil Pública nº 5008966-21.2015.4.04.7200

**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.

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

---

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

---

### Ação Civil Pública 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.

**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:** Provável

**Análise do Impacto em caso de perda:** Eventual Compensação Ambiental a ser apurada. Atualmente em execução do projeto de recuperação ambiental.

**Fase processual:** Ação julgada procedente por sentença atacada por apelações interpostas pela Habitasul e pelo MPF, as quais aguardam julgamento pelo TRF4.

---

### Ação civil pública nº 5014301-55.2014.404.7200.

**Autor:** Ministério Público Federal

**Réus:** Jurerê Open Shopping Ltda (CIACOI – Administração de Imóveis Ltda) e Jurerê Praia Hotel Ltda 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. Processo trancado por decisão do Tribunal Regional Federal da Quarta Região, contra o qual foi interposto recurso especial. Recurso provido monocraticamente para determinar o seguimento da ação. Contra essa decisão foi interposto agravo interno.

**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 às inscrições de ocupação, pois foram canceladas judicialmente. Apenas eventual pagamento da multa.

**Fase processual:** Decisão de 1º grau recebeu a ACP, sendo interposto agravo de instrumento, acolhido para extinguir a ACP de plano. MPF interpôs REsp, provido por decisão monocrática no STJ, ensejando a interposição de agravo interno, o qual aguarda julgamento pelo órgão colegiado no STJ.

---

### Ação civil pública nº 5003507-38.2015.404.7200

**Autor:** Ministério Público Federal.

**Réus:** União e Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda

**Principais fatos - Objeto:** a ação tem por objeto a condenação da empresa em obrigação de fazer, consistente na recuperação ambiental de área que foi atingida por um incêndio e a condenação da União a praticar os atos necessários para identificar e homologar a LPM de 1831 na região, o que seria necessário para regularização dos registros cartoriais na área. A sentença extinguiu o processo por ausência de interesse de agir diante da recuperação natural da área. MPF apresentou apelação requerendo o seguimento da ação.

**Juízo:** 6ª Vara Federal de Florianópolis/SC

**Instância:** 2º 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.

**Fase processual:** Sentença julgou a ação improcedente, interposta apelação pelo MPF, foi provida para anular a sentença. Aguarda julgamento de embargos de declaração.

---

### Ação Civil Pública n.º 0021898-40.2012.8.24.0023

**Autor:** Ministério Público de Santa Catarina

**Réu:** Fundação do Estado do Meio Ambiente – FATMA

**Terceiro interessado:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (HEI).

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

**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. TJSC deu provimento à apelação da FATMA, HEI e SINDUSCON. MP interpôs embargos infringentes, que mantiveram a improcedência. Interposto recurso especial pelo MP.

**Juízo:** 3ª Vara da Fazenda Pública de Florianópolis/SC

**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.

**Fase processual:** Interposto recurso especial pelo MP/SC.

### Ação Civil Pública nº 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 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 ilícitamente 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) a 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 Ciaco, 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. A apelação foi parcialmente provida para (a) negar provimento aos agravos retidos; (b) dar parcial provimento aos recursos de apelação da CIACO - Administração de Imóveis, NOVO BRASIL ENTRETENIMENTO LTDA, T&T GASTRONOMIA EPP LTDA, M2T GASTRONOMIA E SERVIÇOS LTDA, O SANTO ENTRETENIMENTO PRODUÇÕES E EVENTOS LTDA ME, GOSUNSET BAR E RESTAURANTE e MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS para (b.1) determinar sejam respeitadas os limites do TAC firmado nos autos da ACP nº 990080904, descabendo a demolição da estrutura original de alvenaria dos Postos de Praia, padecendo de ilegalidade todos os acréscimos, a título definitivo ou provisório, feitos à estrutura existente à época, devendo estes ser demolidos e retirados no prazo de trinta dias, às expensas dos réus, sob pena de multa

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

diária de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), (b.2) restringir a decretação de nulidade dos alvarás e licenças concedidos para exercício de atividade em espaço além daquele existente à época do TAC firmado nos autos da ACP nº 990080904, (b.3) afastar a condenação ao pagamento de honorários advocatícios; (c) dar parcial provimento ao apelo do IBAMA para sanar omissão e dissociar o valor da indenização em razão da ocupação de bem público (20% do total da indenização fixada), a ser administrado pela AJIN e em razão de danos ambientais (80% do total da indenização fixada), a ser destinado ao Fundo de Defesa dos Interesses Difusos; (d) dar parcial provimento ao apelo da FLORAM exclusivamente para afastar sua condenação em honorários; (e) dar parcial provimento aos recursos de apelação da AJIN, do MPF e da União exclusivamente para majorar a indenização da NOVOBRASIL, da T7T GASTRONOMIA e da O SANTO, considerando que locaram os espaços dos Beach Clubs por mais temporadas do que aquelas consideradas pela sentença. Foram interpostos recursos especial e extraordinário por todas as partes. Por meio da TP 1254/SC o STJ concedeu efeito suspensivo ao recurso especial. Os Recursos especiais dos réus foram julgados para reconhecer a validade do Termo de Acordo Judicial firmado nos autos da ação civil pública nº 99.000.8090-4; para reduzir o valor das indenizações para R\$ 20.000,00 por temporada e para atribuir o recebimento da indenização ao Fundo de Defesa dos Interesses Difusos. As partes ingressaram com Embargos de Declaração.

**Instância:** 3º Grau

**Data ajuizamento:** 22/01/2008

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

**Chance de perda:** Provável (nos termos do acórdão do TRF4)

**Análise do impacto em caso de perda:** realização dos ajustes e cumprimento das obrigações determinados pelo Tribunal Regional Federal e pagamento da indenização definida pelo Superior Tribunal de Justiça.

**Fase processual:** aguarda julgamento dos embargos de declaração das partes.

---

##### Ação civil pública nº 0309378-62.2018.8.24.0023

**Autor:** Ajin - Associação de Proprietários e Moradores de Jurerê Internacional.

**Réus:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN, Agência de Regulação de Serviços Públicos de Santa Catarina – Aresc e Município de Florianópolis.

**Principais fatos - Objeto:** Ação Civil Pública proposta pela AJIN contra o Município de Florianópolis, a Habitasul, a CASAN e a ARESC na qual a Autora pretende que as rés sejam obrigadas a regularizar o sistema de água e esgoto do bairro de Jurerê Internacional, bem como a prestar manutenção contínua de um sistema de captação e fornecimento de água potável, de coleta e destinação final de efluentes domésticos.

**Juízo:** 3ª Vara da Fazenda Pública de Florianópolis/SC

**Instância:** 1º Grau.

**Data ajuizamento:** 05/10/2018

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

**Chance de perda:** possível

**Análise de impacto em caso de perda:** assunção por terceiros do serviço fornecimento/tratamento de água e esgoto em Jurerê Internacional.

**Fase processual:** Foi feito pedido liminar para que o Município de Florianópolis se abstenha de conceder licenças ou alvarás para futuros empreendimentos e suspenda aquelas já concedidas para obras ainda não finalizadas. O pedido liminar foi indeferido e o processo aguarda instrução.

---

##### Ação Civil Pública (Processo nº 0008118-92.1996.8.24.0023 (023.96.008118-8))

**Autor:** Ministério Público do Estado de Santa Catarina

**Ré:** Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

**Objeto:** Devolução aos consumidores dos valores cobrados em montante superior à tarifa de água cobrada pela CASAN entre janeiro de 1992 e 1993 a ser apurado em liquidação de sentença.

**Juízo:** 1ª Vara da Fazenda Pública de Santa Catarina

**Data do ajuizamento:** 20/10/1993

**Valor atualizado:** Cr\$ 100.000,00.

**Chance de perda:** Provável.

**Análise do impacto:** Restituir em dobro, na forma do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, os valores cobrados indevidamente dos moradores do Loteamento de Jurerê Internacional, a título de tarifa de água e esgoto no período de janeiro de 1992 a 1993.

**Fase processual:** Liquidação de Sentença – A empresa esta tentando localizar os consumidores para fazer a devolução dos valores, espontaneamente.

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

### AÇÃO PENAL

**Ação Penal nº 5036273-81.2014.404.7200**

**Autor:** Ministério Público Federal.

**Réus:** Tereza Cristina Godinho Alves e outros

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

**Juízo:** 6ª Vara Federal de Florianópolis/SC

**Instância:** 2º 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.

**Fase processual:** Foi proferida sentença, condenando a Companhia Habitasul de Participações Ltda. pela prática dos delitos previstos nos artigos 48 e 60 da Lei de Crimes Ambientais (Lei n. 9.605/98), a uma pena de 90 dias-multa, no valor unitário de 5 (cinco) salários mínimos vigentes à época dos fatos. A subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda restou condenada pelo delito do art. 48 da mesma lei a uma pena de 30 dias-multa como mesmo valor unitário acima referido. A estimativa do valor exato vem dificultada pela imprecisão quanto ao ano em que os supostos fatos teriam ocorrido. Determinou-se, ainda, o perdimento das edificações do empreendimento de subsidiária da Companhia, denominado Il Campanário, de propriedade da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, em favor da União e a sua demolição, além da recuperação da área supostamente degradada. Os custos estimados do perdimento e recuperação da área degradada são de R\$ 35.905. A sentença não tem execução imediata e todos os réus recorreram, em liberdade, ao Tribunal Regional Federal da 4ª Região, no qual estão sendo processados para que sejam julgados os recursos. O Ministério Público Federal interpôs recurso a fim de ampliar a condenação da CHP, para incluir os delitos dos artigos 50 e 63 da Lei 9.605/98. A Defesa já interpôs recurso de apelação e já no Tribunal Regional da Quarta Região foram apresentadas contrarrazões pelo Ministério Público, nas quais reconheceu a caracterização de prescrição relativamente a várias condenações. Iniciado o julgamento, foi suspenso por pedido de vista. Aguarda-se a conclusão do julgamento dos recursos pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

### TRABALHISTAS

**Reclamatória Trabalhista nº 0021076-82.2016.5.04.0002**

**Reclamante:** Rogério da Silva

**Reclamadas:** Habitasul Crédito Imobiliário, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários, Companhia Habitasul de Participações e Habitasul Empreendimento Imobiliários.

**Objeto:** O reclamante postula equiparação como financeiro e verbas decorrentes desta equiparação, tais como: horas extras por ofensa ao art. 224, § 2º, da CLT, auxílio refeição/ajuda alimentação, cheque negociação sindical, anuênios, gratificações semestrais, participação nos lucros e resultados, além da gratificação pela rescisão.

**Juízo:** 02ª Vara do Trabalho de Porto Alegre

**Data ajuizamento:** 07/07/2016

**Valor da ação:** R\$ 50.000,00

**Chance de Perda:** Provável

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

**Fase Processual:** Recursal (TRT)

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

### **4.4- Processos não sigilosos – Adm./Contr./Inv.**

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**

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**

4.5 – Processos Sigilosos relevantes

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

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

### **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.

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

### **4.8. Regras país-origem/país custódia.**

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

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

### 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 Externa, 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

### 5.2. 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 itens 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. Após entrega do empreendimento, a correção das parcelas passa a ser pelo IGPM para os casos de financiamentos ativos.

##### 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

### 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 é 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 com bons ERP's 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.

Os auditores independentes, em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia, realizaram uma avaliação de riscos voltados para controles internos que resultaram em algumas recomendações, as quais a Diretoria da Companhia avalia que possam gerar impacto não relevantes nas suas Demonstrações Financeiras.

As recomendações apontadas são classificadas como Outras Deficiências e foram apresentadas como:

- a) Assuntos Contábeis e Tributários, que estão relacionados a: i) controle no reconhecimento contábil de IOF sobre operações com partes relacionadas; ii) monitoramento de compromissos financeiros de curto prazo da Companhia frente a instituições financeiras;
- b) Assuntos do Ambiente de Tecnologia da Informação que estão relacionados a: i) implementação de política corporativa de segurança da informação; ii) melhoria na política de senhas nos sistemas; iii) implementação de política de gestão de riscos; iv) plano de contingência de sistemas de processamento visando a continuidade de negócios; v) segurança de rede para servidores ou equipamentos de rede; vi) segurança física do data center – sala de equipamentos.
- e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

A Diretoria avaliou o relatório de recomendações para o aprimoramento dos controles internos emitido pelos auditores independentes onde foram apontadas outras deficiências relacionadas às atividades operacionais ou de negócios, que foram discutidas junto aos auditores e analisadas pela Diretoria da Companhia para implementação das adequações pertinentes àqueles itens, conforme seja possível. De qualquer forma, referidas deficiências e observações são pouco representativas e, portanto, tratadas como oportunidades de melhoria para as demonstrações financeiras da Companhia.

## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

**5.4.** Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pela Companhia para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

**a) Se a Companhia possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo: (i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pela Companhia, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas; (ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos da Companhia a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes; (iii) se a Companhia possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando: - se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados; - se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema; - as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas; - órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso a Companhia divulga o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.**

A Companhia aprovou em 23/10/2019 o Programa de Integridade e Código de Conduta Ética. Ainda em 2019 intensificará a disseminação do conteúdo aos colaboradores. Adicionalmente, firmar a prática e o compromisso dos Fornecedores com o conteúdo dos documentos, através dos contratos formais firmados e através de comunicado por e-mail. (i) Para a efetividade do mencionado Programa, a Companhia efetuará anualmente a avaliação dos riscos corporativos, com envolvimento da Diretoria Executiva; (ii) O Programa de Integridade foi confeccionado sob a gestão da área Jurídica que reportou-se à Diretoria Executiva. Atualmente, estamos iniciando a etapa de disseminação do Programa de Integridade e o de Conduta Ética e, após a conclusão, iniciar-se-ão as atividades de monitoramento do mesmo; (iii) O Programa de Integridade e o Código de Conduta Ética tem aplicação aos colaboradores e administradores da Companhia, bem com aos terceiros que possam representa-lá. As sanções, em caso de atos que estejam em desacordo com estes documentos, estão previstas e divulgadas nos mesmos. Os documentos estão disponíveis para consulta no site da companhia no link > <http://www.habitasul.com.br/chp/>. Para o público interno, será entregue uma cartilha do Código de Conduta Ética e o seu conteúdo juntamente com o do Programa de Integridade sendo encaminhadas por e-mail aos administradores e colaboradores da Companhia.

**b) Se a Companhia possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo: - se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros; - se o canal está para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados; se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé; - órgão da Companhia responsável pela apuração de denúncias.**

A Companhia possui canal de denúncias, denominado Canal de Ética. Este canal é interno, possuindo previsão de anonimato e está disponível para recebimento de manifestos de terceiros. Sempre que identificado, o autor do manifesto recebe retorno da investigação realizada. Práticas de retaliação ao manifestante são banidas e os conteúdos tratados de forma sigilosa e a confidencial. Atualmente, quem efetua a gestão do canal é o Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão.

**c) Se a Companhia adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturação societárias visando à identificação de vulnerabilidade e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas.**

A Companhia não efetuou processos de fusão, aquisição e reestruturação societárias no ano de 2018, mas previu em seu Programa de Integridade uma política específica sobre o tema, visto que, em caso de necessidade, envidará esforços na identificação de riscos de compliance nas pessoas jurídicas envolvidas.

**d) Se a Companhia não possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido.**

Este item não se aplica à Companhia, visto que possui política aprovada no Programa de Integridade que é voltada para mitigar, detectar ou remediar atos contra a administração pública.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas**

Não temos conhecimento de alterações relevantes sobre este item 5.

## **5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - 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**

<b>Data de Constituição do Emissor</b>	28/09/1981
<b>Forma de Constituição do Emissor</b>	Sob a forma de sociedade limitada alterando sua forma jurídica posteriormente para sociedade anônima
<b>País de Constituição</b>	Brasil
<b>Prazo de Duração</b>	Prazo de Duração Indeterminado
<b>Data de Registro CVM</b>	19/04/1982

## 6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

### 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 Econômico 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 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 Assembleia 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 (PN“B”), na forma dos Estatutos, pela capitalização do saldo da Reserva para Conversão de Partes Beneficiárias em Ações. A totalidade das ações PN“B” 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 um 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

## 6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

Banco Central do Brasil. Nos termos das referidas autorizações, os titulares de depósitos de poupança nas associações APESUL e HABITAÇÃO receberam ações PN"A" da Companhia Habitasul de Participações 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 cinco (5) maiores instituições do gênero em todo o país, com uma carteira de mais de um (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 S.A. Também em 1984, a Companhia adquiriu da empresa 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 noventa e quatro (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 Econômico 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 S.A. 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- Banco Nacional da Habitação, 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 consequências tão devastadoras que tornou-se necessário socorro oficial a muitas instituições, via Banco Central do Brasil (BC), para que não ocorresse um colapso generalizado.

## 6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

Esse contexto deu origem, no sul do país, a região mais atingida pela crise, à criação do Banco Meridional do Brasil S.A., sobre o espólio do Banco Sul Brasileiro S.A. 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 S.A., o Banco Habitasul S.A., a Habitasul Leasing S.A., a Habitasul Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e a Habitasul Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 recuperando-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-as, por aumento de capital, à subsidiária Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras Ltda., cuja razão social foi alterada para Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S.A. Posteriormente esta controlada Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras Ltda. 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 S.A.. Posteriormente, em 12/04/2001 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 29,24%.

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, os ativos e atividades concernentes às atividades próprias do setor imobiliário (desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporações e construção), e mantendo no

## 6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

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 Assembleia 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 Assembleia foi deliberado alterar a denominação social para "Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A." e, face às deliberações, 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.

Em 01 de dezembro de 2017, a Cia Comercial de Imóveis, vende para Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, transferindo a totalidade das quotas detidas na sociedade empresária Vale da Ferradura Turismo Ltda.

Em 29 de dezembro de 2017, a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. incorpora a controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S. A.

Em 29 de junho de 2018, a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. visando consolidar as atividades imobiliárias e simplificar a estrutura organizacional e societária, incorpora o Laje de Pedra Mountain Village Ltda. e a Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.

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

**6.5. Indicar se houve pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, ou de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia, e o estado atual de tais pedidos.**

Não houve pedidos de falência, ou de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2016, 2017 e 2018.

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

### **6.6 Outras informações relevantes:**

Todas as informações relevantes conhecidas foram divulgadas acima.

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

### 7.1 - Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas

A Companhia tem por atividade preponderante a participação no capital de outras empresas. Detém o controle acionário de subsidiárias com atuação nas áreas de empreendimentos imobiliários, gestão de créditos imobiliários, hotelaria e turismo, e prestação de serviços. A principal atividade e foco de atuação destas 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. Também tem participação em empresas dedicadas a atividades industriais nas áreas de celulose, papel e embalagens, empreendimentos florestais, e outras correlatas, lideradas pela Celulose Irani S.A, também Cia. Aberta.

**Demostamos no quadro abaixo a participação da Companhia nas Sociedades Controladas em 31/12/2018 com suas respectivas atividades:**

<b>Empresa Controlada</b>	<b>Área de Atuação Geográfica Predominante Localização</b>	<b>Participação Direta (%)</b>	<b>Participação Indireta (%)</b>
<b>Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A.</b>	Região Metropolitana de Porto Alegre, Litoral e Serra Gaúcha.	<b>99,98</b>	<b>--</b>
Possui um significativo land bank na região metropolitana de Porto Alegre e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora, incorporadora ou ainda na comercialização da área em estado de gleba ou quadras. Atualmente tem seu foco em produtos voltados para média e baixa renda. Também possui imóveis na Serra e litoral Gaúcho. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais e unidades hoteleiras além de possuir participação societária relevante em outras empresas do Grupo Habitasul.			
<b>Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	<b>24,98</b>	<b>75,01</b>
Possui um significativo land bank em Florianópolis/SC e busca desenvolver projetos imobiliários de longo prazo nestas áreas. Estas áreas são divididas por fases e em cada fase são lançados produtos de acordo com o Master Plan estabelecido. Em cada lançamento pode atuar como loteadora/urbanizadora ou incorporadora. Tem seu foco produtos voltados para alta renda. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais, unidades hoteleiras e serviços de água e esgoto.			
<b>Vale da Ferradura Turismo Ltda</b>	Canela- Rio Grande do Sul	<b>--</b>	<b>99,75</b>
Atua em atividades de recreação e lazer. Localizado em Canela/RS.			
<b>Habitasul Comércio e Representações S.A.</b>	Porto Alegre- Rio Grande do Sul	<b>90,70</b>	<b>--</b>
Atua na administração de bens próprios e de terceiros e representação comercial comissionada. Atualmente encontra-se inoperante.			
<b>Hotel Laje de Pedra S.A.</b>	Canela- Rio Grande do Sul	<b>--</b>	<b>99,42</b>
Tradicional Hotel da Serra Gaúcha com 166 apartamentos ativos (no total de 250) com toda a infraestrutura de lazer e eventos. Explora também no seu complexo a operação de alimentos e bebidas e também na locação de espaços comerciais.			
<b>Jl Negócios Imobiliários Ltda.</b>	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	<b>0,01</b>	<b>99,99</b>
Atua na comercialização de lotes em Jurerê Internacional.			
<b>Jl Administração Hoteleira Ltda.</b>	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	<b>0,01</b>	<b>99,99</b>
Atua como operadora hoteleira nos hotéis Hotel Laje de Pedra S.A. em Canela/RS e Jurerê Beach Village e Il Campanário Villagio Resort, em Jurerê Internacional. A gestão hoteleira compreende as atividades comerciais dos hotéis (pool de locações) e também a administração condominial.			
<b>Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.</b>	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	<b>0,22</b>	<b>99,78</b>
Atua na compra e venda de imóveis próprios.			
<b>Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.</b>	Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.	<b>98,44</b>	<b>1,56</b>
Atua na prestação de serviços administrativos as profissionais da advocacia, oferecendo-lhes secretaria, comunicações, organização de biblioteca, cobrança e controle de honorários, custas e outras despesas ou receitas, registros e processamento de cursos, bem como outros que se fizerem necessários; prestação a terceiros de serviços de despachante imobiliário, contatos com cartórios e repartições públicas pertinentes; prestação de serviços técnicos a agentes fiduciários para a realização de execuções extrajudiciais oriundas do Sistema Financeiro da Habitação, na forma			

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

da lei; serviços de cobrança extrajudicial e administração de ativos de terceiros e cadastros.

## **7. Atividades do emissor / 7.1.a - Infs. de sociedade de economia mista**

Não se aplica a Companhia.

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

### 7.2 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 Jurerê 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., JI Negócios Imobiliários Ltda., Laje de Pedra Mountain Village Ltda. e Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda., sendo as duas últimas incorporadas no exercício de 2018.

#### - Hotelaria, Turismo e Serviços

Segmento que agrupa as atividades 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 Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.

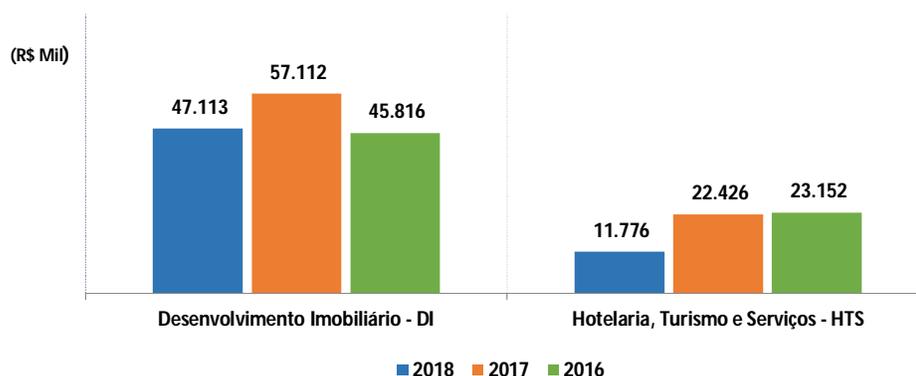
Também inserido neste segmento os seguintes serviços: Gestão de Créditos do Sistema Financeiro da Habitação, serviços de cobrança e execuções judiciais e extrajudiciais e serviços jurídicos, bem como administração de locação de imóveis. Contemplou nos últimos exercícios sociais as atividades das **Controladas Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda**, e **Vale da Ferradura Ltda.**, bem como, da **Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.** e **JI Administração Imobiliária Ltda.** ambas extintas por incorporação.

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

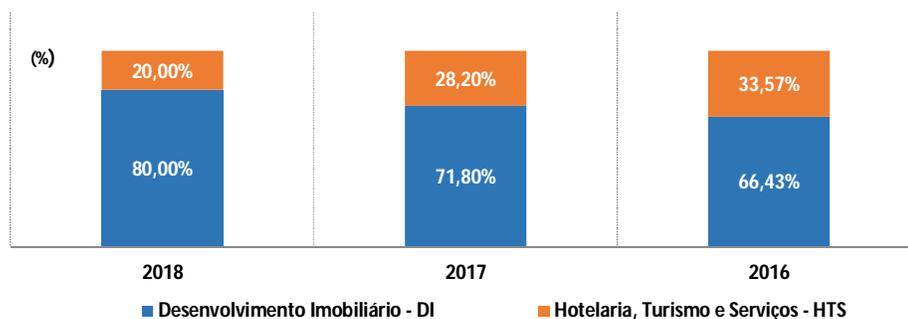
Abaixo, os gráficos da evolução da receita por segmento operacional da Companhia nos últimos três exercícios bem como a participação de cada segmento na receita líquida da companhia. Não estão inclusas as receitas de equivalência patrimonial que a Companhia e seus Controladas possuem nas sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A.

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

Evolução da Receita Líquida por Segmento (\*)



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 CIA.

	2018		2017		2016	
	R\$	Resultado %	R\$	Resultado %	R\$	Resultado %
Resultado Operacional Holding	-9.878	-83%	-3.853	-87%	-1.477	30%
Resultado participação Coligadas	-48.686	-17%	-30.116	-63%	-9.426	192%
Resultado da participação "Desenvolvimento Imobiliário - DI"	-48.702	-17%	-80.636	-31%	1.353	-28%
Resultado da participação "Hotelaria, Turismo e Outros Serviços"	-9.868	-83%	-36.632	-69%	4.652	-21%
Lucro Líquido do Exercício	-58.570	100%	-117.268	100%	-4.899	100%

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

### 7.3 Produção, Comercialização e Mercados

#### a. Características do processo de produção

##### a.1. Desenvolvimentos Imobiliários

A Companhia e suas Controladas possuem um grande estoque de terrenos em seu Ativo. A característica comum na maioria destas áreas é de serem de grande extensão, exigindo o planejamento de longo prazo, identificando os potenciais produtos e negócios que podem ser colocados no mercado (Masters Plans). De acordo com este planejamento, são identificadas as oportunidades de empreendimentos, que são realizados, de acordo com as etapas, resumidamente listadas abaixo:

##### Estudos Iniciais

- Estudos e projetos voltados às aprovações ambientais e municipais;
- Pesquisa de Mercado;
- Elaboração da análise de viabilidade financeira do empreendimento;
- Análise financeira completa para definir a estrutura de capital adequada;

##### Pré-lançamento:

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

##### Lançamento e obras:

- Lançamento do Empreendimento;
- Comercialização (recebimento e análise de propostas e formalização de contratos de compra e venda);
- Acompanhamento e fiscalização de obras;
- Acompanhamento e análise de viabilidade do empreendimento;
- Controle de qualidade;
- Entrega de Obra;
- Gestão da Carteira de Recebíveis do Cliente.
- 
- Estas etapas podem variar de acordo com o produto ou com o tipo de parceria firmada para cada empreendimento.

##### a.2. Hotelaria, Turismo e Serviços

- A Companhia atua neste segmento através das Controladas JI Administração Hoteleira Ltda, Hotel Laje de Pedra S/A.
- 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 Vilaggio Resort, Jurerê Beach Village e Hotel Laje de Pedra.

##### b. Características no Processo de Distribuição

No segmento de desenvolvimento imobiliário 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

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

estrutura de gestão de vendas, a equipe é composta por corretores parceiros com atuação específica em cada empreendimento lançado.

No setor de Hotelaria e Turismo no que diz respeito a comercialização, a Companhia e suas Controladas, contam 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 seis gerentes de vendas que atendem as regiões sul, sudeste e centro-oeste, onde está localizada a grande massa de nosso público alvo 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 controlada JIAH estão presentes em mais de 30 portais de reservas e de buscas nacionais e internacionais e 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 o comportamento do mercado e com o segmento a ser trabalhado (agência, operadora ou particular).

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

No segmento de desenvolvimento imobiliário, a Companhia e suas Controladas tem foco de atuação na região metropolitana de Porto Alegre, em Canela na Serra Gaúcha e em Florianópolis/SC através do empreendimento Jurerê Internacional.

A Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurerê 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 média renda, a Companhia através de sua controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S/A, atua no mercado com comercialização de lotes urbanizados e através de parcerias nos programas de incentivos lançados pelo governo.

Pelo fato da Companhia e suas 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 médias 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, 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 setor de hotelaria e Turismo, a Companhia e suas Controladas administram três empreendimentos em dois estados do sul do Brasil: Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

Na Serra Gaúcha, onde localiza-se o Hotel Laje de Pedra S.A., há alta demanda para os fins de semana e para os períodos de inverno, feriados prolongados e natal. Nos demais períodos a ocupação tem origem no mercado de eventos corporativos. Nesta região os principais concorrentes destes empreendimentos são os hotéis Serrano e Continental.

Já em Florianópolis, SC., cidade onde estão o Jurerê Beach Village e IL Campanario Villaggio Resort, apresenta uma alta temporada que inicia em 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, e Infinity Blue Resort & Spa (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

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

eventos corporativos. Além das situações específicas de cada região citada acima, quando se trata do empreendimento IL Campanario Villaggio Resort, também existe a concorrência indireta de destinos internacionais. A variação cambial influencia diretamente na demanda por hospedagens de lazer 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.

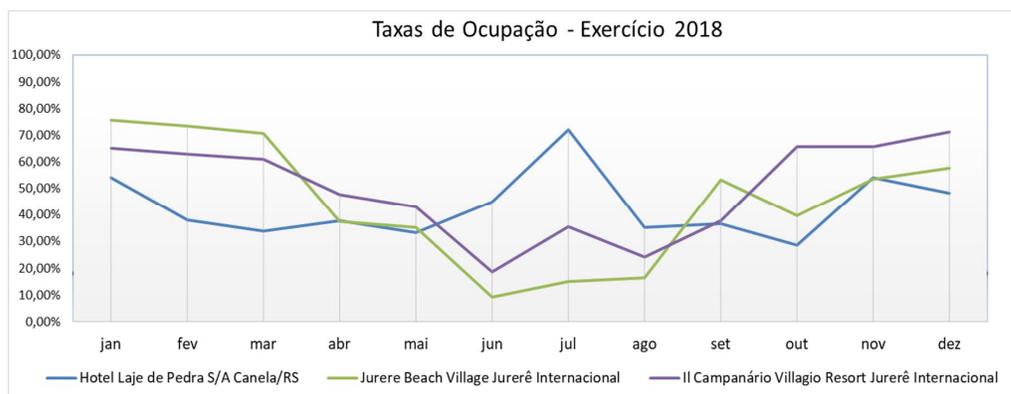
### d. Eventos de Sazonalidade

No segmento de Desenvolvimento Imobiliário não há eventos sazonais relevantes.

No Setor de 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, opera o Hotel Laje de Pedra, as taxas de ocupação atingem maiores índices no inverno (especialmente nos meses de junho e julho) e 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 término em março).

Por decisão de assembleia dos proprietários, a administração pela Companhia e Controladas e as atividades do Hotel Laje de Pedra Mountain Village encerraram em 31/01/2018. A partir de 01/02/2018 o empreendimento passou a operar somente como Condomínio.

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



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

(\*) No Setor de prestação de Serviços, que faz parte do segmento de Hotelaria e Turismo 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 Imobiliário os principais insumos são mão-de-obra e materiais de construção, além de máquinas e equipamentos a eles destinados. As controladas que atuam no segmento mantém relações comerciais baseadas em práticas de mercado que envolve cotação e garantias de fornecimento e qualidade. Os fornecedores estão sujeitos a legislação genérica, aplicável a cada caso, não havendo, em função do segmento de atuação das Controladas, aplicação de regulamentação específica. Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No Setor de Hotelaria Turismo os principais insumos são mão-de-obra, produtos destinados ao setor de alimentos e

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

bebidas, materiais de higiene e limpeza e materiais de reposição nos apartamentos. Os 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 Setor de prestação de Serviços, que faz parte do segmento de Hotelaria, Turismo e serviços, o principal insumo é a mão-de-obra. Não há produtos ou matérias primas específicas.

(\*) O Setor de "Prestação de serviços" é composto pela gestão de créditos e por outros serviços prestados pela Companhia e suas controladas, e partir de janeiro de 2019 incorporou ao segmento de "Hotelaria, Turismo e Serviços".

## **7. Atividades do emissor / 7.4 - Principais clientes**

### **7.4 Clientes relevantes (responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia)**

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**

### **7.6 Informações acerca dos países em que a Companhia obtém receitas relevantes no último exercício social:**

Não há receitas relevantes provenientes do exterior.

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

### **7.6 Informações acerca dos países em que a Companhia obtém receitas relevantes no último exercício social:**

Não há receitas relevantes provenientes do exterior.

## 7. Atividades do emissor / 7.8 - Políticas socioambientais

### 7.8 Políticas Socioambientais - Em relação a políticas socioambientais, indicar:

**a. se o emissor divulga informações sociais e ambientais;**

Não, a Companhia e suas Controladas não divulgam relatório de sustentabilidade levando em conta os ODS, face ao pequeno porte da Companhia, está em avaliação a implementação de um projeto.

**b. a metodologia seguida na elaboração dessas informações;**

Não aplicável.

**c. se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente;**

Não aplicável.

**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**

7.9. Outras informações relevantes.

Todas as informações relevantes foram informadas.

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

### **8. Negócios extraordinários nos três últimos exercícios sociais**

#### **8.1. Aquisição/alienação Ativo Relevante**

Não aplicável, dado que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

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

### **8.2 Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia**

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

## **8. Negócios extraordinários / 8.3 - Contratos relevantes**

**8.3 Identificar os contratos relevantes celebrados pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais:**

Não existem contratos celebrados pela Companhia e suas controladas que não sejam diretamente relacionados com suas atividades principais.

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

### **8.4 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

**9. Ativos relevantes / 9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante****9.1. Outros bens relevantes – 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 Hoteleiro), e a futuros empreendimentos imobiliários (loteamentos e incorporações), quer de empreendimentos em desenvolvimento, como de Jurerê Internacional em Florianópolis - SC, quer de novos empreendimentos.

<b>Proprietário</b>	<b>Tipo</b>	<b>Localização</b>	<b>Valor Contábil em 31/12/18 R\$ mil</b>
<b>Vale da Ferradura Turismo Ltda</b>	Glebas	Canela/RS	5.595
<b>Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A</b>	Glebas	Alvorada/RS	48.160
		Cachoeirinha/RS	19.456
		Florianópolis/SC	4.160
		Gravataí/RS	17.250
		Canela/RS	4.769
		Porto Alegre/RS	74.054
	Viamão/RS	7.271	
	Imóveis de Renda	Canela/RS	561
	Terrenos	Florianópolis/SC	19.630
<b>Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda</b>	Glebas	Florianópolis/SC	156.200
	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	42.508
	Terrenos	Florianópolis/SC	146.240
<b>Hotel Laje de Pedra S/A</b>	Glebas	Canela/RS	5.957
		<b>Total Geral</b>	<b>551.811</b>

**9. Ativos relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados**

<b>Descrição do bem do ativo imobilizado</b>	<b>País de localização</b>	<b>UF de localização</b>	<b>Município de localização</b>	<b>Tipo de propriedade</b>
Predio da sede da Companhia e Controladas	Brasil	RS	Porto Alegre	Própria
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.

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

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)	Data	Valor (Reais Unidade)			
CELULOSE IRANI S/A	92.791.243/0001-03	24-2	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Fabricacao de Celulose, Papel, Chapas e Caixas de Papelao Ondulado, Moveis e Resinas.	12,640000
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2018	-7,990000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2018	40.425.207,96		
31/12/2017	-23,830000	0,000000	446.294,17					
31/12/2016	13,090000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Atua na prestação de serviços administrativos e profissionais da advocacia.	98,440000
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2018	6,110000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2018	1.458.108,97		
31/12/2017	1,510000	0,000000	0,00					
31/12/2016	-1,260000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
Empresa Riograndense Desenvolvimento Urbano Ltda	91.904.912/0001-43	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Atualmente a operação limita-se a administração de imóvel.	0,030000
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2018	0,00		
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					

31/12/2016	0,000000	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.

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**

31/12/2018	5,260000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b> 31/12/2018	1.835.177,12
31/12/2017	5,030000	0,000000	0,00		
31/12/2016	6,250000	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 DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS 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**

31/12/2018	-31,000000	0,000000	801.450,60	<b>Valor contábil</b> 31/12/2018	144.622.663,94
31/12/2017	-18,980000	0,000000	0,00		
31/12/2016	5,990000	0,000000	4.251.995,59		

**Razões para aquisição e manutenção de tal participação**

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

HABITASUL EMPREENDEMENTOS 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.	24,980000
---	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	--	-----------

**Valor mercado**

31/12/2018	7,110000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b> 31/12/2018	75.452.964,46
31/12/2017	119,490000	0,000000	0,00		
31/12/2016	-7,030000	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 (%)
<b>Exercício social</b>	<b>Valor contábil - variação %</b>	<b>Valor mercado - variação %</b>	<b>Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)</b>		<b>Data</b>	<b>Valor (Reais Unidade)</b>		
31/12/2017	-100,000000	0,000000	0,00					
31/12/2016	109,640000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
JI ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	12.700.551/0001-47	-	Coligada	Brasil	SC	Florianópolis	Gestão e Administração da propriedade imobiliária	0,000000
<b>Valor mercado</b>								
31/12/2018	-100,000000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2017	10,13		
31/12/2017	32,420000	0,000000	0,00					
31/12/2016	113,310000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72	-	Controlada	Brasil	SC	Florianópolis	Compra, venda e locacao de imoveis proprios.	4,900000
<b>Valor mercado</b>								
31/12/2018	545,920000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2018	4.528,12		
31/12/2017	-655,770000	0,000000	0,00					
31/12/2016	-89,600000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
JURERE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E SERVIÇOS LTDA	83.948.380/0001-18	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Compra e venda de imóveis próprios e administração de restaurantes e hotéis.	0,220000
<b>Valor mercado</b>								
31/12/2018	-0,740000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2018	82.040,01		
31/12/2017	-99,770000	0,000000	0,00					
31/12/2016	-1,850000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
LAJE DE PEDRA MOUNTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Sociedade de Proposito Especifico para a Incorporacao, construcao, lancamento e exploracao do empreendimento Laje de Pedra Mountain Village.	16,670000

**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)		
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2018	-100,000000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2017	1.657.376,46		
31/12/2017	6,230000	0,000000	0,00					
31/12/2016	-4,310000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
VALE DA FERRADURA TURISMO LTDA	89.178.743/0001-60	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	EXPLORAÇÃO DE LOCAIS TURISTICOS, INSTALAÇÕES PARA DIVERSÃO E RECREAÇÃO E PRÁTICA DE ESPORTES	93,560000
				<b>Valor mercado</b>				
31/12/2018	100,000000	0,000000	0,00	<b>Valor contábil</b>	31/12/2018	5.972.396,93		
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2016	0,000000	0,000000	0,00					
<b>Razões para aquisição e manutenção de tal participação</b>								
EMPRESA HOLDING								

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

Não há outras informações relevantes.

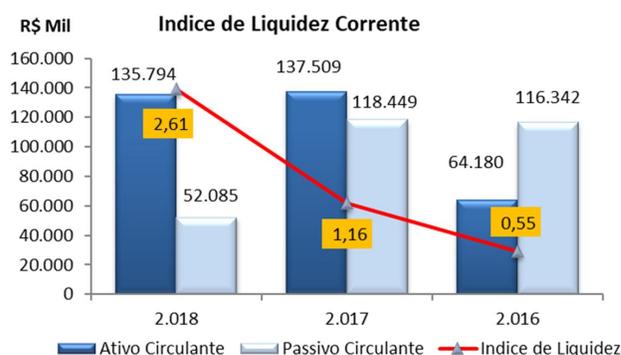
## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

### 10. Comentários dos Diretores

#### 10.1. Os diretores devem comentar sobre:

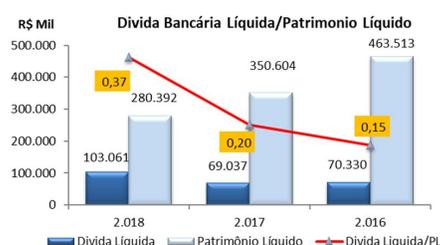
##### a) condições financeiras e patrimoniais gerais

O gráfico abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que o índice de liquidez corrente no exercício de 2018 apresentou aumento principalmente pela captação de dívida em 02 de julho de 2018 junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 90.400 (95.719 em 31/12/2018) para readequar seu perfil de dívidas, consolidando o endividamento em único credor. Desta forma liquidou dívidas de curto prazo com diversos bancos, fornecedores e outros credores. Já o mesmo índice no exercício de 2017 apresentou melhora principalmente decorrente do aumento dos Estoques, por reclassificação da área de terras anteriormente classificadas como Propriedades de Investimentos em razão da expectativa de venda de ativos.

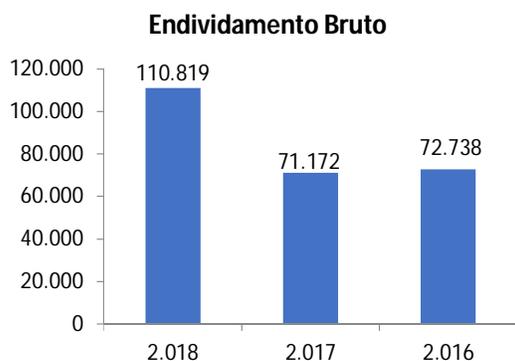


##### b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando: i) hipóteses de resgate; ii) fórmula de cálculo do valor de resgate.

Dentro da estrutura de capital consolidada da Companhia, parte significativa do financiamento de suas operações provém 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, mantém 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 principais operações contratadas nos últimos anos foram as seguintes:

- 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 ano de 2017, igualmente não ocorreram captações relevantes. Neste período, a Companhia, através de suas controladas, efetuou junto às instituições bancárias parceiras alongamentos de prazos, em consonância com a velocidade de vendas dos empreendimentos imobiliários e da realização dos ativos colocados à venda.
- Em 02 de julho de 2018 a Companhia contratou empréstimo junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 90.400 (95.719 em 31/12/2018) para readequar seu perfil de dívidas, consolidando o endividamento em único credor. Desta forma liquidou dívidas de curto prazo com diversos bancos, fornecedores e outros credores.

### 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.**

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

(\*) Refere-se a demanda judicial – Ação de Consignação - entre Habitasul e CEF conforme descrito na nota 14 (1), e para o mesmo a Companhia possui depósito em garantia registrado no seu ativo no mesmo valor, desta forma a dívida líquida do endividamento de 2018 é de R\$ 98.842 (2017 R\$ 59.195).

R\$ mil							
Tipo de Dívida	Indexador	2018	2017	2016	Vencimento	Garantias	Taxa
Empréstimos SFH	TR	11.977	11.977	12.659	(*)	Caução de Créditos	-
Contas Garantidas	CDI	170	1.041	2.137	-	Aval da Controladora	13,35% a.a.
	Prefixada	-	-	3.545	-	Aval da Controladora	até 5,00% a.m
Empréstimos Capital de Giro	Prefixada	2.953	6.740	3.369	03/06/20	Aval Holding/ Caução de créditos	22,42% a.a e 31,68% a.a
	CDI	95.719	51.414	51.028	02/01/20	Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações	CDI + 6,00% a.a
	IGP-M	-	-	-	-	-	-
BNDES Automático	TJLP/Cesta de Moedas	-	-	-	-	-	-
CDC	Prefixada	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>110.819</b>	<b>71.172</b>	<b>72.738</b>			

Parcela Circulante	14.242	41.192	58.659
Parcela Não Circulante	96.577	29.980	14.079

a) Operações de capital de giro indexadas ao CDI são acrescidas de juros que variam entre 6,00% a.a. e 34,96% a.a. As Contas Garantidas têm como garantia o aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações, exceto as operações de Conta Garantida contratadas pelo Hotel Laje de Pedra S/A que possui adicionalmente Ordens de Pagamento de Cartões de Crédito. As operações de Empréstimos Capital de Giro têm como garantia aval/fiança da Controladora Companhia Habitasul de Participações. Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, cessão de recebíveis e aplicações financeiras.

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

R\$ mil						
Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2018	2017	2016	
CDI	Contas Garantidas	Banco Mercantil	-	-	1.045	
		Banrisul	170	302	301	
		Banco Bradesco	-	739	761	
		Banco Safra	-	-	30	
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul	-	5.523	7.953	
		Banco Safra	-	12.620	11.697	
		Banco Guanabara	-	5.488	6.025	
		Banco Brickell	-	6.952	7.826	
		Banco Mercantil	-	5.207	1.424	
		Banco Daycoval	-	-	-	
		Banco Máxima	-	-	-	
		Red Performance	-	1.121	-	
		BTG	95.719	-	-	
		Banco BBM	-	8.670	10.228	
		Banco Panamericano	-	5.832	5.875	
		<b>Total</b>		<b>95.889</b>	<b>52.455</b>	<b>53.165</b>

b) Operações prefixadas incidem juros que variam entre 12,95% a.a. e 31,68% 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.

**ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras;**

A Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. firmou acordo com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos em 17/05/2017 referente a uma demanda judicial. Tal acordo está registrado em Outras Contas a Pagar no valor total de R\$ 236.599 mil, saldo total 31/12/2018 de 234.996 mil. Este valor será pago em até 5 anos e a Controlada possui ativos para fazer frente a este compromisso.

**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 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.

A Companhia possui restrição conforme contrato com o banco BTG referente a : (i) qualquer dividendo ou pagamentos ocorridos pela Celulose Irani S.A. aos Fiduciários até o valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) deverão ser liberados para livre-movimentação dos Fiduciários; (ii) qualquer valor que supere o montante exposto no item (i) deverá ficar retido em garantia ao FIDUCIÁRIO, seja na forma de recursos represados em Contas Vinculadas ou Certificado de Depósito Bancário emitido pelo Fiduciário, nessa ocasião devendo as Partes formalizarem instrumento apartado para formalização de tal garantia.

**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

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

limites de crédito contratados com instituições financeiras a serem utilizados.

### 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 %			
	2.018	2.017	2.016	2.018	2.017	2.016	2018 x 2017		2017 x 2016	
							R\$	%	R\$	%
<b>RECITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>63.069</b>	<b>22.677</b>	<b>53.424</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>40.392</b>	<b>178,12</b>	<b>(30.747)</b>	<b>(57,55)</b>
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(45.747)	(48.007)	(43.380)	(72,53)	(211,70)	(81,20)	2.260	(4,71)	(4.627)	10,67
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>17.322</b>	<b>(25.330)</b>	<b>10.044</b>	<b>27,47</b>	<b>(111,70)</b>	<b>18,80</b>	<b>42.652</b>	<b>(168,39)</b>	<b>(35.374)</b>	<b>(352,19)</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>	<b>(95.762)</b>	<b>(67.749)</b>	<b>(19.775)</b>	<b>(151,84)</b>	<b>(298,76)</b>	<b>(37,02)</b>	<b>(28.013)</b>	<b>41,35</b>	<b>(47.974)</b>	<b>242,60</b>
Despesas Com Vendas	(1.412)	(2.005)	(2.507)	(2,24)	(8,84)	(4,69)	593	(29,58)	502	(20,02)
Despesas Administrativas	(114.656)	(66.181)	(39.760)	(181,79)	(291,84)	(74,42)	(48.475)	73,25	(26.421)	66,45
Depreciações e Amortizações	(1.816)	(1.780)	(1.802)	(2,88)	(7,85)	(3,37)	(36)	2,02	22	(1,22)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	22.122	2.217	24.688	35,08	9,78	46,21	19.905	897,83	(22.471)	(91,02)
Participação dos Administradores	-	-	(394)	-	-	(0,74)	-	-	394	(100,00)
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(78.440)</b>	<b>(93.079)</b>	<b>(9.731)</b>	<b>(124,37)</b>	<b>(410,46)</b>	<b>(18,21)</b>	<b>14.639</b>	<b>(15,73)</b>	<b>(83.348)</b>	<b>856,52</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(12.700)</b>	<b>(37.100)</b>	<b>15.903</b>	<b>(20,14)</b>	<b>(163,60)</b>	<b>29,77</b>	<b>24.400</b>	<b>(65,77)</b>	<b>(53.003)</b>	<b>(333,29)</b>
Receitas Financeiras	29.688	33.207	38.238	47,07	146,43	71,57	(3.519)	(10,60)	(5.031)	(13,16)
Despesas Financeiras	(42.388)	(70.307)	(22.335)	(67,21)	(310,04)	(41,81)	27.919	(39,71)	(47.972)	214,78
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO</b>	<b>(91.140)</b>	<b>(130.179)</b>	<b>6.172</b>	<b>(144,51)</b>	<b>(574,06)</b>	<b>11,55</b>	<b>39.039</b>	<b>(29,99)</b>	<b>(136.351)</b>	<b>(2.209,26)</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	(512)	(787)	(1.615)	(0,81)	(3,47)	(3,02)	275	(34,94)	828	(51,27)
Imposto de renda e contribuição social diferido	33.082	13.698	(9.494)	52,45	60,40	(17,77)	19.384	141,51	23.192	(244,28)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO</b>	<b>(58.570)</b>	<b>(117.268)</b>	<b>(4.937)</b>	<b>(92,87)</b>	<b>(517,12)</b>	<b>(9,24)</b>	<b>58.698</b>	<b>(50,05)</b>	<b>(112.331)</b>	<b>2.275,18</b>

#### Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

#### Receita Operacional Líquida Consolidada

Consolidado - R\$ mil	2018	2017	2016
Receitas de Vendas de Imóveis	37.897	52.202	39.698
Receitas de Hotelaria e Serviços	27.968	36.201	37.683
Resultado de Participações Societárias	4.180	-56.861	(15.544)
<b>Receita Bruta</b>	<b>70.045</b>	<b>31.542</b>	<b>61.837</b>
(-) Impostos sobre vendas	(6.976)	(8.865)	(8.413)
<b>Receita Líquida</b>	<b>63.069</b>	<b>22.677</b>	<b>53.424</b>

No exercício de 2018, a Companhia apresentou aumento de 178% em sua Receita Operacional Líquida, principalmente em relação a melhora no resultado de Participações Societárias nas coligadas Irani Participações S/A e Celulose Irani S/A.

No exercício de 2017, a Companhia apresentou redução de 57,55% em sua Receita Operacional Líquida, em decorrência, basicamente, da variação negativa no Resultado de Participações Societárias no montante de R\$ 41.317 mil em relação a 2016, oriundo da participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A. Em relação a Receita das Operações (Venda de Imóveis, Hotelaria e Serviços) a Companhia apresentou crescimento de 14,24% em relação a 2016.

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
<b>Sub Total</b>		<b>16.514</b>	<b>34.137</b>	<b>9.029</b>

**Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos**

No exercício de 2018 os Custos apresentaram diminuição de R\$ 2.260 mil em relação ao exercício de 2017. A diminuição no valor decorre principalmente devido ao encerramento das atividades de restaurante e gastronomia ocorrido no segundo trimestre de 2018.

No exercício de 2017 os Custos apresentaram aumento de R\$ 4.627 mil em relação ao exercício de 2016. O aumento no valor decorre do maior volume de receitas de Vendas de Imóveis ocorridas no exercício de 2017.

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.

**Despesas Administrativas**

Consolidado - R\$ mil	2018	2017	2016
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(25.161)	(30.047)	(25.269)
Provisão para contingências e condenações	(80.106)	(28.851)	(6.381)
Consumo de energia elétrica, gás, água, telefone	(2.107)	(2.050)	(2.780)
Manutenção de prédios, instalações, máquinas e	(1.385)	(739)	(871)
Outras despesas administrativas	(7.713)	(6.274)	(4.459)
<b>Despesas Administrativas</b>	<b>(116.472)</b>	<b>(67.961)</b>	<b>(39.760)</b>

Ao final do exercício de 2018, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 48.511 mil em relação ao exercício de 2017. Este aumento decorre principalmente da variação de Provisões para Contingências ocorrida em 2018 na controlada Habitassul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., onde a Companhia reavaliou a condição das contingências de IPTU, entre outros.

Ao final do exercício de 2017, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 40.013 mil em relação ao exercício de 2016. Este aumento decorre principalmente da variação de Provisões para Contingências ocorrida em 2017 nas controladas Habitassul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, Habitassul - Negócios Imobiliários e Administradora de Bens S.A e Hotel Laje de Pedra S.A.

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

**Outras Receitas (Despesas) Operacionais**

Consolidado - R\$ mil	2018	2017	2016
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	527	(12.993)	(16.291)
Condomínios e IPTU	(6.668)	(5.952)	(5.510)
Receita de ajuste a valor justo	27.507	18.492	48.053
Manutenção, Segurança e conservação	(1.410)	(401)	(549)
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.892	1.925	2.693
Outras Despesas/ Receitas	274	1.146	(3.708)
<b>Outras Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>22.122</b>	<b>2.217</b>	<b>24.688</b>

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

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2018 apresentaram aumento em relação ao exercício anterior. Esse aumento decorre principalmente da receita de ajuste a valor justo em propriedades para investimentos e da diminuição de crédito de liquidação duvidosa que em 2017 foi de R\$ 12.993 mil (despesa).

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2017 apresentaram redução em relação ao exercício anterior. Essa redução decorre da apropriação em 2016, da Receita de Ajuste à Valor Justo de área de 38 há localizada no município de Porto Alegre, em Propriedades Para Investimentos, na controlada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A., que causou bastante impacto nesse exercício.

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 Desenvolvidos 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.

### Resultado Financeiro

Consolidado - R\$ mil	2018	2017	2016
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>29.688</b>	<b>33.207</b>	<b>38.238</b>
Juros	4.484	9.344	4.889
Rendimentos de Aplicações Financeiras	768	165	311
Variações Monetárias ativas	23.750	23.376	32.747
Outras	686	322	291
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(42.388)</b>	<b>(70.307)</b>	<b>(22.335)</b>
Juros	(12.098)	(15.930)	(19.709)
Variações Monetárias Passivas	(28.043)	(52.408)	(1.159)
Outras	(2.247)	(1.969)	(1.467)
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>(12.700)</b>	<b>(37.100)</b>	<b>15.903</b>

Em 2018 as receitas financeiras variaram negativamente R\$ 3.519 mil em relação a 2017. Esta variação decorre principalmente da liquidação de operações financeiras da Companhia com seus controladores. As despesas financeiras tiveram redução de R\$ 27.919 mil em relação a 2017, devido principalmente a redução das variações monetárias passivas nas controladas.

Em 2017 as receitas financeiras variaram negativamente R\$ 5.031 mil em relação a 2016. 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 tiveram um aumento de R\$ 47.792 mil em 2017 em relação a 2016, devido acordo firmado em 17/05/2017 entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., e Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A., com prazo de duração de 6 anos. O valor é atualizado mensalmente, pela TR (taxa referencial) acrescida de juro nominal 1% ao mês (12% a.a.), equivalente a taxa efetiva de 12,6820% a.a.

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.

### Resultado Líquido

No ano de 2018 o resultado líquido do exercício foi de R\$ 58.570 mil negativos, e foi impactado principalmente pelas provisões de contingências de IPTU reconhecidas no exercício. Em relação ao exercício de 2017, houve uma melhora significativa quanto a equivalência patrimonial pelo resultado nas empresas investidas, especialmente na Celulose Irani S.A, o que contribuiu positivamente para a melhoria dos resultados.

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

No ano de 2017 por conta do resultado da equivalência patrimonial e das variações antes comentadas nas contas de resultado, o Resultado líquido do exercício totalizou R\$ 117.268 mil negativo, apresentando decréscimo em relação aos R\$ 4.937 mil apresentados no exercício de 2016. O resultado de equivalência patrimonial das sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 56.861 mil negativo.

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.

### Alterações significativas no Ativo

Em milhares de Reais	ATIVO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/18	Dez/17	Dez/16	Dez/18	Dez/17	Dez/16	Dez/18 x Dez/17		Dez/17 x Dez/16	
							R\$	%	R\$	%
<b>CIRCULANTE</b>	135.794	137.509	64.180	11,50	11,63	4,97	(1.715)	(1,25)	73.329	114,26
Caixa e Equivalente de Caixa	7.756	2.135	2.408	0,66	0,18	0,19	5.621	263,28	(273)	(11,34)
Créditos	16.251	18.246	21.286	1,38	1,54	1,65	(1.995)	(10,93)	(3.040)	(14,28)
Estoques	111.787	117.128	40.486	9,47	9,91	3,14	(5.341)	(4,56)	76.642	189,30
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	1.044.663	1.044.364	1.226.227	88,50	88,37	95,03	299	0,03	(181.863)	(14,83)
Realizável a Longo Prazo	288.551	276.047	305.515	24,44	23,36	23,68	12.504	4,53	(29.468)	(9,65)
Investimentos	146.297	157.297	213.441	12,39	13,31	16,54	(11.000)	(6,99)	(56.144)	(26,30)
Propriedade para investimentos	551.472	551.102	645.778	46,72	46,63	50,04	370	0,07	(94.676)	(14,66)
Imobilizado	58.111	59.671	61.247	4,92	5,05	4,75	(1.560)	(2,61)	(1.576)	(2,57)
Intangível	232	247	246	0,02	0,02	0,02	(15)	(6,07)	1	0,41
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.180.457</b>	<b>1.181.873</b>	<b>1.290.407</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>(1.416)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(108.534)</b>	<b>(8,41)</b>

### Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016.

#### Ativo Circulante

Consolidado -R\$ mil	2018	2017	2016
Caixas e Bancos	288	546	618
Aplicações Financeiras	7.468	1.589	1.790
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>7.756</b>	<b>2.135</b>	<b>2.408</b>

Em 2018, o saldo de disponibilidades apresentou aumento em relação a 2017 devido a maior volume de recursos disponíveis em aplicações financeiras.

Em 2017, o saldo de disponibilidades apresentou uma redução de 11,33% em relação a 2016 devido ao menor volume de recursos disponíveis em Caixa e Aplicações Financeiras.

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.

#### Créditos

Consolidado -R\$ mil	2018	2017	2016
Clientes	13.498	17.289	19.482
Provisão para Devedores Duvidosos	(4.790)	(5.629)	(5.142)
Outros Créditos	5.456	4.858	4.667
Impostos a Recuperar	2.087	1.728	2.279
<b>Créditos</b>	<b>16.251</b>	<b>18.246</b>	<b>21.286</b>

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

Nos anos de 2018 e 2017 a conta créditos apresentou redução 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.

### Estoques

A redução nos estoques no exercício de 2018 (R\$ 4.151 mil) em relação ao exercício de 2017, decorre principalmente das vendas de lotes nas empresas controladas de desenvolvimento imobiliário.

O aumento verificado nos Estoques no exercício de 2017 (R\$ 76.642 mil) decorre, basicamente, da transferência de Propriedades para Investimentos para o Estoque, de três quadras localizadas em Jurerê Internacional, de propriedade das controladas Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda e Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, em razão da expectativa de vendas dessas áreas ainda em 2018.

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.

### Ativo Não Circulante

Consolidado - R\$ mil	2018	2017	2016
Clientes	263.022	235.715	231.806
Partes Relacionadas	-	15.887	12.061
Direitos Creditícios	-	-	470
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	2.103	1.872	1.898
Créditos Retidos FGTS e FCVS	-	-	39.455
Estoques	10.278	9.088	-
Outros Créditos	1.171	1.508	7.848
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>288.551</b>	<b>276.047</b>	<b>305.515</b>

Ao final de 2018, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 11,58% em relação ao exercício de 2017, sendo que esse aumento decorre principalmente a correção de créditos a receber de clientes dos contratos SFH-FCVS, em contrapartida houve redução de partes relacionadas pela liquidação de operações financeiras da Companhia com seus controladores.

Ao final de 2017, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram redução de 9,65% em relação ao exercício de 2016. Essa redução decorre basicamente da baixa de Créditos Retidos e FCVS, decorrente do acordo firmado entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., já mencionado anteriormente.

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.

### Investimentos

Os investimentos apresentaram variação líquida negativa de R\$ 11.000 mil no exercício de 2018, em relação ao exercício de 2017, principalmente devido a equivalência negativa em suas controladas.

Os Investimentos apresentaram variação líquida negativa de R\$ 56.144 mil no exercício de 2017 em relação a 2016 e variação líquida positiva de R\$ 15.965 mil no exercício de 2016 em relação ao exercício de 2015. O resultado negativo das Participações Societárias reconhecido no período foi de R\$ 56.861, representado essencialmente pelas participações das Coligadas Celulose Irani S.A. e Irani Participações S.A.

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

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

**Propriedades para Investimentos**

<b>Evolução Propriedades Para Investimento - R\$ mil</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo Inicial	551.102	645.778	594.790
Acréscimo	244	500	399
(-) Baixa	(27.381)	(13.998)	(10.354)
Transferenciado do estoque	-	(99.670)	12.890
Variação do valor justo	27.507	18.492	48.053
<b>Saldo Final</b>	<b>551.472</b>	<b>551.102</b>	<b>645.778</b>

No exercício de 2018 as propriedades para investimentos tiveram acréscimos de R\$ 27.507 mil, referente a variação do valor justo verificado principalmente na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. Também houve redução de propriedades para investimentos referente baixa por venda no valor de R\$ 27.381 mil.

No exercício de 2017 as Propriedades para Investimentos tiveram redução de R\$ 94.676 mil decorrente, basicamente da reclassificação de três quadras localizadas em Jurerê Internacional, de propriedade das controladas Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda e Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, para Estoque, como já mencionado anteriormente.

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

**Imobilizado**

<b>Evolução Imobilizado - R\$ mil</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo Inicial	59.671	61.247	63.086
Acréscimo	447	264	846
(-) Baixa	(203)	(76)	(901)
Depreciações	(1.804)	(1.764)	(1.784)
<b>Saldo Final</b>	<b>58.111</b>	<b>59.671</b>	<b>61.247</b>

No exercício de 2018, o imobilizado não sofreu variação significativa.

No exercício de 2017, o imobilizado não sofreu variação significativa.

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.

**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/18	Dez/17	Dez/16	Dez/18	Dez/17	Dez/16	Dez/18 x Dez/17		Dez/17 x Dez/16	
							R\$	%	R\$	%
<b>CIRCULANTE</b>	<b>52.085</b>	<b>118.449</b>	<b>116.342</b>	<b>4,41</b>	<b>10,02</b>	<b>9,02</b>	<b>(66.364)</b>	<b>(56,03)</b>	<b>2.107</b>	<b>1,81</b>
Fornecedores	3.948	9.567	8.845	0,33	0,81	0,69	(5.619)	(58,73)	722	8,16
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	14.241	41.192	58.659	1,21	3,49	4,55	(26.951)	(65,43)	(17.467)	(29,78)
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.221	2.706	3.000	0,19	0,23	0,23	(485)	(17,92)	(294)	(9,80)
Participações Estatutárias e Dividendos	4.980	8.983	14.984	0,42	0,76	1,16	(4.003)	(44,56)	(6.001)	(40,05)
Participação dos Administradores	2.986	2.986	2.986	0,25	0,25	-	-	-	-	-
Impostos e Contribuições A Recolher	13.045	14.610	16.271	1,11	1,24	1,26	(1.565)	(10,71)	(1.661)	(10,21)
Partes Relacionadas	-	-	700	-	-	0,05	-	-	(700)	(100,00)
Outras Exigibilidades	10.664	38.405	10.897	0,90	3,25	0,84	(27.741)	(72,23)	27.508	252,44
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>847.980</b>	<b>712.820</b>	<b>710.552</b>	<b>71,83</b>	<b>60,31</b>	<b>55,06</b>	<b>135.160</b>	<b>18,96</b>	<b>2.268</b>	<b>0,32</b>
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	96.576	29.980	14.079	8,18	2,54	1,09	66.596	222,13	15.901	112,94
Provisão Passivos Contingentes	382.994	302.043	496.304	32,44	25,56	38,46	80.951	26,80	(194.261)	(39,14)
Impostos e Contrib. A Recolher	5.179	3.204	5.156	0,44	0,27	0,40	1.975	61,64	(1.952)	(37,86)
Outras Exigibilidades	236.066	217.936	32.917	20,00	18,44	2,55	18.130	8,32	185.019	562,08
Tributos Diferidos	127.165	159.657	162.096	10,77	13,51	12,56	(32.492)	(20,35)	(2.439)	(1,50)
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>280.392</b>	<b>350.604</b>	<b>463.513</b>	<b>23,75</b>	<b>29,67</b>	<b>35,92</b>	<b>(70.212)</b>	<b>(20,03)</b>	<b>(112.909)</b>	<b>(24,36)</b>
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	280.105	350.310	463.206	23,73	29,64	35,90	(70.205)	(20,04)	(112.896)	(24,37)
Capital Social	127.182	127.182	127.182	10,77	10,76	9,86	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial	98.104	104.170	69.505	8,31	8,81	5,39	(6.066)	(5,82)	34.665	49,87
Resultados Abrangentes	(53.956)	(38.657)	-	(4,57)	(3,27)	-	(15.299)	39,58	(38.657)	-
Reservas de Lucros	106.097	154.937	263.841	8,99	13,11	20,45	(48.840)	(31,52)	(108.904)	(41,28)
Reserva Legal	2.516	2.516	2.516	0,21	0,21	0,19	-	-	-	-
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	287	294	307	0,02	0,02	0,02	(7)	(2,38)	(13)	(4,23)
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.180.457</b>	<b>1.181.873</b>	<b>1.290.407</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>(1.416)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>(108.534)</b>	<b>(8,41)</b>

**Passivo Circulante**

Em 2018 o passivo circulante apresentou redução de R\$ 66.364 mil em relação ao exercício de 2017, principalmente pela captação de dívida em 02 de julho de 2018 junto ao Banco BTG Pactual no montante de R\$ 90.400 (95.719 em 31/12/2018) para readequar seu perfil de dívidas, consolidando o endividamento em único credor. Desta forma liquidou dívidas de curto prazo com diversos bancos, fornecedores e outros credores.

O Passivo Circulante não apresentou variação significativa em 2017 (crescimento de 1,81% em relação a 2016). Embora a conta de Obrigações por Empréstimos e Financiamentos tenha apresentado redução de R\$ 17.647, a conta Outras Exigibilidades apresentou variação de R\$ 27.508, consequência do acordo firmado com a EMGEA, já mencionado anteriormente.

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.

**Passivo Não Circulante**

Em 2018, o passivo não circulante apresentou acréscimo de R\$ 135.160 mil em relação ao exercício de 2017, principalmente devido a operação junto ao Banco BTG S.A., já explicada no item passivo circulante.

Em 2017, o passivo não circulante apresentou pequena variação de 0,32% em relação a 2016. A conta Obrigações por

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

empréstimos e Financiamentos apresentou aumento decorrente do alongamento das dívidas no longo prazo. Com o acordo firmado entre EMGEA-Empresa Gestora de Ativos, Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A., e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A, a conta Provisão para Passivos Contingentes apresentou uma redução, sendo parte da Provisão reclassificada para Outras Exigibilidades.

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.

### **Patrimônio Líquido**

Ao final do exercício de 2018 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 70.212 mil em relação ao exercício de 2017. As variações apresentadas decorrem principalmente do Resultado Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A.

Ao final do exercício de 2017 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 112.897 mil em relação ao exercício de 2016. As variações apresentadas decorrem do Resultado Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A e por realização de Reservas de Lucros a Realizar.

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.

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

### 10.2 Os diretores devem comentar:

#### 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	2018	2017	Var 2017X2018
<b>1. Receitas</b>			
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>63.069</b>	<b>22.677</b>	<b>178,1%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	47.113	57.112	-17,5%
Hotelaria e Turismo	10.765	20.597	-47,7%
Gestão de Créditos e Outros Serviços	1.011	1.829	-44,7%
Equivalência Patrimonial (*)	4.180	(56.861)	
<b>2. Resultados</b>			
<b>Resultado Operacional antes dos tributos</b>	<b>(91.140)</b>	<b>(130.179)</b>	<b>-30,0%</b>
Desenvolvimentos Imobiliários	(81.368)	(89.710)	-9,3%
Hotelaria e Turismo	(2.932)	1.595	
Gestão de Créditos e Outros Serviços	(6.840)	(42.064)	-83,7%
<b>IR e CSLL</b>	<b>32.570</b>	<b>12.911</b>	<b>152,3%</b>
<b>Resultado Líquido das Atividades Continuadas</b>	<b>(58.570)</b>	<b>(117.268)</b>	<b>-50,1%</b>

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

A Companhia Habitasul de Participações é uma Holding Company que tem por atividade preponderante a participação no capital de outras sociedades de ramos diversificados, abrangendo as seguintes atividades: empreendimentos imobiliários; hotelaria e turismo; serviços relacionados a atividades imobiliárias e crédito imobiliário; reflorestamento e beneficiamento de madeiras, celulose, papel e embalagens.

A principal atividade e foco de atuação das Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas com Gestão Compartilhada e Permanente dos Empreendedores, gerando receita através de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Participa também no capital de empresas coligadas que atuam no reflorestamento, beneficiamento de madeiras, produção de celulose, papel, resinas e embalagens.

No ano de 2018, as incertezas políticas e econômicas impactaram significativamente nos negócios, especialmente no segmento Desenvolvimento Imobiliário. A atividade imobiliária continuou em ritmo lento, na sequência do que já havia sido verificado no ano de 2017. O segmento de Desenvolvimento Imobiliário apresentou uma redução nas atividades imobiliárias tanto no segmento de alta renda, desenvolvido pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda como no segmento de média e baixa renda, foco da controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. O segmento de Hotelaria e Turismo teve uma pequena queda, também refletindo a menor atividade nos hotéis. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Celulose Irani S.A e Irani Participações S.A apresentaram resultado positivo de R\$ 4.180 mil, refletindo uma melhora no setor de papel e embalagem em relação ao ano de 2017.

No ano de 2017, os negócios das empresas controladas e coligadas ainda sentiram os severos impactos da recessão. O segmento de Desenvolvimento Imobiliário refletiu uma retomada tímida da atividade, tanto no segmento de alta renda, desenvolvido pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., como no segmento de média e baixa renda, foco da controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. O segmento de Hotelaria e Turismo teve uma pequena queda, também refletindo a menor atividade nos hotéis. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Celulose Irani S.A e Irani Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 56.861 mil, refletindo as dificuldades enfrentadas pelo setor de papel embalagem no ano.

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

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

controladas Hotel Laje de Pedra S.A e Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda. As receitas de Equivalência Patrimonial nas sociedades coligadas Celulose Irani S.A e Irani Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 15.544 mil.

**b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços;**

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 Eventos relevantes e impactos nas demonstrações financeiras e resultados da Companhia:**

Não há.

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

### 10.4 Os diretores devem comentar:

#### a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Nos exercícios de 2018, 2017 e 2016 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 2018, 2017 e 2016 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 2018, o auditor manteve ênfase conforme já destacado em 2017, que segue:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individual e Consolidado), às demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento da receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados a transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n. 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2017, o auditor manteve ênfase conforme já destacado em 2016, que segue:

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 2016, o auditor manteve ênfase conforme abaixo:

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.

## 10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

**10.5 Políticas contábeis críticas da 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

### 10.6. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia:

**a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (inclusive arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos, carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos, contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços, contratos de construção não terminada e contratos de recebimentos futuros de financiamentos)**

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2017 e 2016, a Companhia não detém outros ativos e passivos relevantes, bem como qualquer operação, contrato, transação, obrigação ou outros tipos de compromissos que não estejam contabilizados ou evidenciados em suas demonstrações financeiras.

### **b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras**

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

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

**10.7 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6.**

A Companhia não efetuou oferta pública de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios.

## 10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

### 10.8 Principais elementos do plano de negócios da Companhia:

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 (incorporada pela Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. em 2017), na qual possui coobrigação sobre os créditos cedidos.

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

**10.9 Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.**

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta 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 Assembleia 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 Assembleia 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.

Compete à **Diretoria** a prática de todos os atos necessários ao regular funcionamento da Companhia, que não sejam de competência da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

**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) 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 Assembleia 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.

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 assembleias

### 12.2 REGRAS POLITICAS E PRATICAS EM ASSEMBLEIAS

#### 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](http://www.habitasul.com.br/investidores), bem como nos sites da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) e BM&F BOVESPA.

#### 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.

#### 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.

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

### **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 assembleia geral, desde que compareça munido com os originais comprobatórios de seus poderes. A 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

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

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](mailto: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 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

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

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&F BOVESPA.

### **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**

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](mailto: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-MII-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,

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

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 conterá 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 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&F BOVESPA. 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.

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

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&F BOVESPA para um mesmo número de CPF ou CNPJ, a instrução de voto proveniente do Central Depositária da BM&F BOVESPA deve prevalecer.

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

### 12.3. Regras políticas e praticas do Conselho de Administração

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: 12 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			
Sergio Luiz Cotrim Ribas	19/05/1966	Pertence apenas à Diretoria	19/11/2019	1 ANO	0
451.745.049-04	Administrador de Empresas	10 - Diretor Presidente / Superintendente	19/11/2019	Não	0%
APENAS DIRETOR PRESIDENTE					
JOSÉ ROBERTO MATEUS JUNIOR	28/01/1981	Pertence apenas à Diretoria	19/11/2019	1 ANO	0
008.914.889-44	FISIOTERAPEUTA	19 - Outros Diretores	19/11/2019	Não	0%
APENAS DIRETORIA		DIRETOR DE NEGÓCIOS			
Fabiano Alves de Oliveira	17/02/1977	Pertence apenas à Diretoria	19/11/2019	1 ANO	2
017.025.879-32	Contador	19 - Outros Diretores	19/11/2019	Não	0%
APENAS DIRETOR		DIRETOR DE PESSOAS, ESTRATÉGIA E GESTÃO			
Odivan Carlos Cargnin	02/10/1974	Pertence apenas à Diretoria	19/11/2019	1 ANO	2
767.695.189-53	ADVOGADO	12 - Diretor de Relações com Investidores	19/11/2019	Não	0%
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS					
Andrea Pereira Druck	11/11/1963	Pertence apenas ao Conselho de Administração	03/07/2017	03 anos de mandato para Conselho de Administração	2
584.522.730-53	Jornalista	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	19/07/2017	Sim	95.83%
Diretora da Cia no período de 22.08.2017 à 11.04.2019.					
EURITO DE FREITAS DRUCK	11/06/1944	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2018	03 anos	12
032.111.427-20	Diretor de Empresas	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	10/05/2018	Sim	99%
VICE PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO					
Paulo Iserhard	24/09/1955	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2018	03 anos	2
184.832.910-53	Engenheiro Mecânico	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	30/04/2018	Sim	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			
<b>CONSELHEIRO INDEPENDENTE</b>					
Paulo Sergio Viana Mallmann	28/09/1955	Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2018	03 anos	8
228.565.950-49	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2018	Sim	99%
<b>MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO</b>					
Pericles Pereira Druck	18/07/1965	Pertence apenas ao Conselho de Administração	03/07/2017	03 anos no mandato do atual Conselho de Administração	8
432.252.410-91	Engenheiro Agrônomo	20 - Presidente do Conselho de Administração	19/07/2017	Sim	100%
Diretor Presidente no período de 03.07.2017 a 11.04.2019					
Roberto Faldini	06/09/1948	Pertence apenas ao Conselho de Administração	29/04/2019	Até a Assembléia Geral que aprovar as contas do exercício de 2020.	0
070.206.438-68	Administrador de Empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	29/04/2019	Sim	0%
<b>CONSELHEIRO INDEPENDENTE</b>					
CARLOS BERENHAUSER LEITE	15/04/1960	Pertence apenas ao Conselho de Administração	06/01/2020	Até a Assembleia Geral que aprovar as contas do exercício de 2020.	0
494.959.769-87	ENGENHEIRO	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	06/01/2020	Sim	0%

**Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência**

Sergio Luiz Cotrim Ribas - 451.745.049-04

Administrador de Empresas, Pós graduado em Administração pela Faculdade Getúlio Vargas (FGV-SP), pela Universidade de São Paulo (USP), pela Boston University (EUA). Anteriormente, atuou nas áreas de consultoria de gestão estratégica e marketing na Roland Berger Strategy Consultant e na Gerencia de Marketing do Banco do Brasil S.A. Atua no setor de celulose e papel desde 2004, quando ingressou na Celulose Irani S.A. Atuou por 06 anos como Diretor de Marketing e Vendas e 07 anos como Diretor de Negócios Papel e Embalagem e após como Diretor de Operações. Em julho de 2017 foi indicado para Diretor Presidente da Celulose Irani S.A. Em 19 de novembro de 2019 foi reeleito Diretor Presidente da Companhia Habitasul de Participações.

JOSÉ ROBERTO MATEUS JUNIOR - 008.914.889-44

Fisioterapeuta formado pela Universidade do Oeste de Santa Catarina, Mestre e Doutor em Engenharia de Produção pela Universidade Federal de Santa Catarina, MBA Executivo Internacional pela Fundação

Instituto de Administração da Universidade de São Paulo, Leandship Transition Executive Program (Insead/França), pós-graduado em Papel, Celulose e Embalagem pela Universidade do Oeste de Santa Catarina. Atuou como fisioterapeuta, pesquisador e consultor nas áreas de ergonomia e melhoria contínua. Iniciou sua trajetória na Celulose Irani S/A como consultor em 2008 sendo convidado em 2011 a desenvolver a área de melhoria contínua como gerente da área. Em 2012 assumiu a Gerência Industrial da Embalagem SC, permanecendo por seis anos. Desde agosto de 2018 tem gerenciado as áreas de estratégia, marketing, inovação e melhoria contínua. Em 19.11.2019 foi eleito Diretor de Negócios pela Companhia Habitasul de Participações, e Diretor das subsidiárias Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A., Habitasul Comércio e Representações S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., JI Negócios Imobiliários Ltda., JI Administração Hoteleira Ltda., e Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.

---

Fabiano Alves de Oliveira - 017.025.879-32

Contador, formado em Ciências Contábeis pela UNOESC – Universidade do Oeste de Santa Catarina. Pós-graduação em Finanças (UNOESC), Gestão Empresarial pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Mestrado Profissional pela Escola de Administração da UFRGS de Porto Alegre. Iniciou na empresa Celulose Irani S.A., em Porto Alegre, RS. em 2002 na área de Controladoria, atuando por mais de 10 anos como Gerente da área. Nos últimos 3 anos, atuou como Superintendente de Estratégia e Gestão, sendo em dezembro de 2017 eleito Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão da empresa. Em 19 de novembro de 2019, foi reeleito Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão na Companhia Habitasul de Participações, em Porto Alegre, RS.

---

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 S.A 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/ 2017 foi eleito Diretor da Administração, Finanças e Relações com Investidores da Companhia Habitasul de Participações, no mesmo período foi Diretor das controladas Habitasul Comércio e Representações S.A. e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.. Em 19.11.2019 foi reeleito Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores na Companhia Habitasul de Participações.

---

Andrea Pereira Druck - 584.522.730-53

Jornalista formada pela Pontifícia Universidade Católica - PUC-RS, com Especialização em Política Cultural pela Formation International 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 imobiliário Portoverde entre 2001 e 2005, ocupou diversos cargos nas diretorias das empresas do Grupo Habitasul e na diretoria de Jurerê Internacional de 2006 à 2019. É Conselheira da Associação Comercial e Industrial de Florianópolis (ACIF) desde 2009, tendo sido também Diretora de Turismo desta Associação entre 2013 e 2017. Compõe a Diretoria de Gestão da LIDE SC, do Sindicato dos Hotéis Bares e Restaurantes SC e do Conselho da ONG FloripAmanha. 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 ao Tribunal Regional da 4ª Região, cujo julgamento iniciou no dia 29.05.2019, com a apresentação do voto do Relator, que declarou a prescrição em relação às imputações que lhe foram feitas. O julgamento, por força de pedido de vista do Revisor, foi suspenso e terá continuidade para que sejam apresentados os demais votos. 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.

---

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

Diretor de empresas, Diretor da Companhia Comercial de Imóveis e da Ciaco – Administração de Imóveis Ltda., membro e Vice-Presidente do Conselho de Administração de diversas empresas e atualmente Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Celulose Irani 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 Irani Participações 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.

---

Paulo Iserhard - 184.832.910-53

Engenheiro Mecânico, com especialização em marketing (Kellogg School of Management – Northwestern University – EEUU) e em Gestão Geral (INSEAD-França), foi Diretor Presidente da Kepler Weber S.A., Diretor Geral da Condor S.A., Diretor Geral da Medabil S.A. e Vice- Presidente da Rigesa Ltda.. Foi Conselheiro de diversas empresas e atualmente é Conselheiro da Companhia Habitasul de Participação, da Celulose Irani S.A., da Lwart Participações e Empreendimentos Ltda. e da Kemin South America. É membro da YPO, do Instituto de Marketing Industrial e do Future Advisory Board e Coordenador do Programa Conselheiro Trendsinnoatio da INOVA BUSINESS SCHOOL. 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 Mallmann - 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. Mestrando Profissional em Direito da Economia e dos Negócios pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos - Unisinos. É Conselheiro de Administração certificado pelo IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. Sócio da LOF Consultoria Imobiliária Ltda., e 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 ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91

Engenheiro Agrônomo formado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul e graduado no Owner President Management Program na Harvard Business School. 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 a 2019. Atua também como Conselheiro e Diretor em algumas controladas da empresa. Em julho de 2017, passou a ocupar a presidência do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A., da Companhia Habitasul de Participações e suas controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., HGE – Geração de Energia Sustentável S.A., Habitasul Florestal S.A., Hotel Laje de Pedra S.A., e Habitasul Comércio e Representações S.A., Presidente do Conselho de Administração da Irani Participações desde julho de 2017. De junho de 2017 a abril de 2019 ocupou o cargo de Diretor Presidente da Companhia Habitasul de Participações. No últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de 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.

Roberto Faldini - 070.206.438-68

Empresário, Administrador de Empresas, Mediador, Palestrante e Consultor na Área de Governança Corporativa, formado em Administração de Empresas pela EAESP - FGV em 1972, com especialização em Gestão Avançada na Fundação Dom Cabral e INSEAD - Fontainebleau – França em 1991; em Empreendedorismo na Babson College - Boston – USA em 2004; em Governança Corporativa – Corporate Governance Board Leadership - TOT – Training of Trainers na IFC – IBGC em 2009, 2011, 2013 e 2016; Foi Cofundador do IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa em 1995 e continua atuante em várias de suas comissões. Conselheiro de Administração Certificado pelo IBGC em 2013. Participa de Conselhos de Administração de diversas empresas e de organizações sem fins lucrativos. E membro associado do IBEF - Instituto Brasileiro dos Executivos Financeiros e do FBN - Family Business Network. Foi durante 20 anos diretor executivo, acionista e membro do Conselho da Metal Leve SA, e Presidente da CVM - Comissão de Valores Mobiliários em 1992, responsável na época do seu mandato pelo lançamento pioneiro das ADRs da Aracruz na Bolsa de Nova York. Foi coordenador por 5 anos, no período de 2002 a 2007, em São Paulo, do PDA do Nucleo das Empresas familiares da FDC - Fundação Dom Cabral. Foi Co-autor do livro “A dimensão Humana da Governança Corporativa”, de Herbert Steinberg (Ed.Gente, 2003) e escreveu diversos artigos para revistas e jornais. Foi Coordenador e Coautor do Caderno de Boas Práticas de Governança Corporativa para Empresas de Capital Fechado do IBGC, lançado em dezembro de 2014 em SP e janeiro de 2105 em Lisboa, Portugal. Também foi coautor do caderno do IBGC “ O papel do Conselho na Estratégia das Organizações” lançado em novembro de 2017. No últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de 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.

CARLOS BERENHAUSER LEITE - 494.959.769-87

Engenheiro civil, formado em Engenharia Civil pela UFSC em 1988, atual Membro dos Conselhos de Saneamento e Habitação de Interesse Social da cidade de Florianópolis – SC, Diretor Administrativo da ONG Floripamanhã, Diretor de Desenvolvimento Urbano do Sinduscon do Estado de Santa Catarina, Coordenador do Fórum Imobiliário de Florianópolis – SC, Diretor estatutário de controladas da Companhia Habitasul de Participações, nas Empresas, CEINTUR – Centro Internacional de Turismo e Lazer Ltda., Habitasul-Empreendimentos Imobiliários Ltda., JI Administração Hoteleira Ltda., JI Negócios Imobiliários Ltda., JI Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda. e Resort-Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Sergio Luiz Cotrim Ribas - 451.745.049-04 N/A	
JOSÉ ROBERTO MATEUS JUNIOR - 008.914.889-44 N/A	
Fabiano Alves de Oliveira - 017.025.879-32 N/A	
Odivan Carlos Cargnin - 767.695.189-53 N/A	
Andrea Pereira Druck - 584.522.730-53 N/A	
EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20 N/A	
Paulo Iserhard - 184.832.910-53	

N/A

---

Paulo Sergio Viana Mallmann - 228.565.950-49

N/A

---

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91

N/A

---

Roberto Faldini - 070.206.438-68

N/A

---

CARLOS BERENHAUSER LEITE - 494.959.769-87

N/A

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

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

NÃO HÁ COMITES.

**12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares**

Nome	CPF	12.11 - Acordos /Seguros de administradores	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
<b>Cargo</b>				
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Pericles Pereira Druck PRESIDENTE CA	432.252.410-91	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Andrea Pereira Druck CONSELHEIRA	584.522.730-53	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				
<b><u>Administrador do emissor ou controlada</u></b>				
Andrea Pereira Druck CONSELHEIRA	584.522.730-53	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
<b><u>Pessoa relacionada</u></b>				
Pericles Pereira Druck PRESIDENTE CA	432.252.410-91	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	
<b><u>Observação</u></b>				
-----				

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

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

**Exercício Social 31/12/2018**Administrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20

Controle

Fornecedor

Vice Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS S/A

03.078.261/0001-12

Conselheiro

ObservaçãoAdministrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20

Controle

Controlada Direta

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

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b> EURITO DE FREITAS DRUCK VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HOTEL LAJE DE PEDRA S/A VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	89.011.456/0001-60		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	89.179.055/0001-14		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS E ADMINISTRADORA DE BENS S.A VICE-PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	92.859.800/0001-80		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles Pereira Druck MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b>			

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b> DP - Representações e Participações Ltda DIRETOR <b>Observação</b>	87.367.009/0001-13		
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles Pereira Druck MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS S/A MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Observação</b>	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles Pereira Druck PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Observação</b>	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles Pereira Druck PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Pessoa Relacionada</b> HOTEL LAJE DE PEDRA S/A PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Observação</b>	432.252.410-91	Controle	Controlada Indireta
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> Pericles Pereira Druck PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Pessoa Relacionada</b> HOTEL LAJE DE PEDRA S/A PRESIDENTE DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO <b>Observação</b>	89.011.456/0001-60		

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

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

**Exercício Social 31/12/2017**Administrador do Emissor

Pericles Pereira Druck

432.252.410-91

Controle

Controlador Indireto

Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

DP - Representações e Participações Ltda

87.367.009/0001-13

Diretor

ObservaçãoAdministrador do Emissor

EURITO DE FREITAS DRUCK

032.111.427-20

Controle

Controlada Direta

Vice Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.

89.179.055/0001-14

Diretor

Observação**Exercício Social 31/12/2016**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

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Vice Presidente do Conselho de Administração	89.011.456/0001-60		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Paulo Sergio Viana Mallmann Conselheiro	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA Diretor	92.988.690/0001-57		
<u>Observação</u>			
-----			
<u>Administrador do Emissor</u>			

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

<b>Identificação</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	<b>Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada</b>	<b>Tipo de pessoa relacionada</b>
<b>Cargo/Função</b> Pericles Pereira Druck Conselheiro	432.252.410-91	Controle	Controlador Direto
<b>Pessoa Relacionada</b> DP - Representações e Participações Ltda Diretor	87.367.009/0001-13		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
<b>Pessoa Relacionada</b> HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
<b>Observação</b>			
<hr/>			
<b>Administrador do Emissor</b> EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
<b>Pessoa Relacionada</b>			

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
<b>Cargo/Função</b>			
HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS E ADMINISTRADORA DE BENS S.A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<b>Observação</b>			

## **12. Assembléia e administração / 12.11 - Acordos /Seguros de administradores**

Não há acordos para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores.

## **12. Assembléia e administração / 12.12 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm**

Não há outras informações relevantes.

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

### 13. Remuneração dos administradores

13.1. Política e prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração:

a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

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 compatíveis com os praticados pelo mercado.

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
- (v) a existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato

A remuneração da Diretoria Estatutária é dividida em 2 (duas) parcelas:

- Honorários Fixos e Benefícios;
- 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.

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.

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

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 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 corresponde de 0% a 50% da remuneração total.

**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 da Companhia 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 da Companhia**

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculada a ocorrência de eventos societários. Práticas e procedimentos adotados pelo Conselho de Administração para definir a remuneração individual do Conselho de Administração e da Diretoria, indicando:

- (i) os órgãos e comitês da Companhia que participam do processo decisório, identificando de que forma participam;
- (ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos;
- (iii) com que frequência e de que forma o Conselho de Administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia

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

Anualmente o Conselho de Administração avalia a remuneração dos Administradores da Companhia. A remuneração da Diretoria é determinada em consideração a complexidade dos cargos e a remuneração de Mercado. A remuneração do Conselho de Administração é determinada em função do tempo de dedicação mensal à empresa de cada um de seus membros.

**13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão****Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2019 - 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	2,00		7,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	437,00	390,00		827,00
Benefícios direto e indireto	3,60	0,00		3,60
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	87,40	78,00		165,40
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
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				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Observação</b>		Não há Conselho Fiscal constituído.		
<b>Total da remuneração</b>	<b>528,00</b>	<b>468,00</b>		<b>996,00</b>

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,33	4,00		9,33
Nº de membros remunerados	5,33	2,00		7,33
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	441,00	370,00		811,00
Benefícios direto e indireto	3,20	0,00		3,20
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	88,20	74,00		162,20
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
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				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Observação</b>				
Total da remuneração	532,40	444,00		976,40

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	3,92		9,92
Nº de membros remunerados	6,00	3,42		9,42
<b>Remuneração fixa anual</b>				
Salário ou pró-labore	154,50	269,40		423,90
Benefícios direto e indireto	0,00	13,60		13,60
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	30,90	53,88		84,78
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
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				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Observação</b>				
<b>Total da remuneração</b>	<b>185,40</b>	<b>336,90</b>		<b>522,30</b>

**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2016 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00		10,00
Nº de membros remunerados	5,00	4,00		9,00
<b>Remuneração fixa anual</b>				
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	6,00	87,30		93,30
Descrição de outras remunerações fixas				
<b>Remuneração variável</b>				
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				
<b>Pós-emprego</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Cessação do cargo</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Baseada em ações (incluindo opções)</b>	0,00	0,00		0,00
<b>Observação</b>	Valores expressos em R\$ mil.	Valores expressos em R\$ mil.		
Total da remuneração	36,00	534,00		457,80

**13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável****13.3 Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal:**

Não há conselho fiscal constituído.

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2016 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	4	10
Número de membros remunerados	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

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	6	3,92	9,92
Número de membros remunerados	6	3,42	9,42
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

<b>Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	5,33	4	9,33
Número de membros remunerados	5,33	2	7,33
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

**13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável**

<b>Previsto Exercício social de 2019 (em R\$ mil, exceto número de membros)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	5	4	9
Número de membros remunerados	5	2	7
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	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	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**

13.4 Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever: a) termos e condições gerais; b) principais objetivos do plano; c) forma como o plano contribui para esses objetivos; d) como o plano se insere na política de remuneração do emissor; e) como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo; f) número máximo de ações abrangidas; g) número máximo de opções a serem outorgadas; h) condições de aquisição de ações; i) critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício; j) critérios para fixação do prazo de exercício; k) forma de liquidação; l) restrições à transferência das ações; m) critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano; n) efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no 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**

13.5 Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número de membros; c) número de membros remunerados; d) em relação a cada outorga de opções de compra de ações: i) data de outorga, ii) quantidade de opções outorgadas, iii) prazo para que as opções se tornem exercíveis, iv) prazo máximo para exercício das opções, v) prazo de restrição à transferência das ações, vi) preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções: em aberto no início do exercício social, perdidas durante o exercício social, exercidas durante o exercício social, expiradas durante o exercício social; e) valor justo das opções na data de outorga; f) diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas.

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

### 13. Remuneração dos administradores / 13.6 - Opções em aberto

13.6 Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número de membros; c) número de membros remunerados; d) em relação às opções ainda não exercíveis: i) quantidade; ii) data em que se tornarão exercíveis; iii) prazo máximo para exercício das opções; iv) prazo de restrição à transferência das ações; v) preço médio ponderado de exercício; vi) valor justo das opções no último dia do exercício social; e) em relação às opções exercíveis: i) quantidade; ii) prazo máximo para exercício das opções; iii) prazo de restrição à transferência das ações; iv) preço médio ponderado de exercício; v) valor justo das opções no último dia do exercício social; vi) valor justo do total das opções no último dia do exercício social.

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

### **13. Remuneração dos administradores / 13.7 - Opções exercidas e ações entregues**

13.7 Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: a) órgão; b) número de membros; c) número de membros remunerados; d) em relação às opções exercidas informar: i) número de ações; ii) preço médio ponderado de exercício; iii) valor total da diferença entre o valor de exercício e o valor de mercado das ações relativas às opções exercidas; e) em relação às ações entregues informar: i) número de ações; ii) preço médio ponderado de aquisição; iii) valor total da diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado das ações adquiridas;

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

### **13. Remuneração dos administradores / 13.8 - Precificação das ações/opções**

**13.8** Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13 tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo: a) modelo de precificação; b) dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco; c) método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado; d) forma de determinação da volatilidade esperada; e) se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo.

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

**13. Remuneração dos administradores / 13.9 - Participações detidas por órgão**

**13.9 Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social:**

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	5.653	8.246	405
Diretoria Estatutária	-	0	0

### 13. Remuneração dos administradores / 13.10 - Planos de previdência

**13.10** Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, forneça as seguintes informações em forma de tabela: a) órgão; b) número de membros; c) número de membros remunerados; d) nome do plano; e) quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar; f) condições para se aposentar antecipadamente; g) valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

diretamente pelos administradores; h) valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores; i) se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e/ou aos diretores estatutários

**13. Remuneração dos administradores / 13.11 - Remuneração máx, mín e média****Valores anuais**

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Nº de membros	4,00	3,92	4,00	5,33	6,00	6,00
Nº de membros remunerados	2,00	3,42	4,00	5,33	6,00	5,00
Valor da maior remuneração	240,00	95,30	180,90	162,50	80,00	6,00
Valor da menor remuneração	0,00	0,00	57,80	6,00	3,00	6,00
Valor médio da remuneração	92,50	72,10	111,70	83,30	27,70	6,00

**Observação**

Diretoria Estatutária

Conselho de Administração

### **13. Remuneração dos administradores / 13.12 - Mecanismos remuneração/indenização**

**13.12** Descrever arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para a Companhia:

Não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismo de remuneração ou indenização para os administradores em casos de destituição do cargo ou aposentadoria.

**13. Remuneração dos administradores / 13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.**

13.13 Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Não há Conselho Fiscal constituído.

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

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2017</b>
Conselho	83,82%
Diretoria	59,46%

<b>Órgão</b>	<b>% referente a partes relacionadas aos controladores em 2018</b>
Conselho	63,42%
Diretoria	0,00%

**13. Remuneração dos administradores / 13.14 - Remuneração - outras funções**

13.14 Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados.

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	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	-	-	-	-	-

Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	-	90,00	-	-
Diretoria Estatutária	-	-	-	-	-

Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	-	-	-	-
Diretoria Estatutária	-	-	-	-	-

**13. Remuneração dos administradores / 13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada**

13.15 Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Não há Conselho Fiscal constituído.

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	-	788,10	-	788,10	

Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	386,84	2.571,40	9.286,51	12.244,75
Diretoria Estatutária	-	2.966,58	659,37	3.625,95	

Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil)

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Controladores Diretos e Indiretos	Controladas do Emissor	Sociedades Sob Controle Comum	Total
	Conselho de Administração	198,00	534,71	3.750,35	4.483,06
Diretoria Estatutária	-	715,71	1.693,21	2.408,92	

## **13. Remuneração dos administradores / 13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração**

### **13.16 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

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****14.1. Descrição dos Recursos Humanos**

a. Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica).

Ano	Local	Operacional	Administrativo	Total
2016	SC	106	54	<b>160</b>
	RS	103	74	<b>177</b>
	<b>Total</b>	<b>209</b>	<b>128</b>	<b>337</b>
2017	SC	109	44	<b>153</b>
	RS	82	55	<b>137</b>
	<b>Total</b>	<b>191</b>	<b>99</b>	<b>290</b>
2018	SC	23	57	<b>80</b>
	RS	59	72	<b>131</b>
	<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>129</b>	<b>211</b>

Ano	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria, Turismo e Serviços	Total
2016	SC	52	108	<b>160</b>
	RS	71	106	<b>177</b>
	<b>Total</b>	<b>123</b>	<b>214</b>	<b>337</b>
2017	SC	41	112	<b>153</b>
	RS	54	83	<b>137</b>
	<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>195</b>	<b>290</b>
2018	SC	28	52	<b>80</b>
	RS	72	59	<b>131</b>
	<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>111</b>	<b>211</b>

\* Inclui Emissor e Controladas.

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

Ano	Local	Total
2016	SC	172
	RS	104
	<b>Total</b>	<b>276</b>
2017	SC	183
	RS	100
	<b>Total</b>	<b>283</b>
2018	SC	183
	RS	108
	<b>Total</b>	<b>291</b>

**14. Recursos humanos / 14.1 - Descrição dos recursos humanos**

Ano	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria, Turismo e Serviços	Total
2016	SC	88	84	172
	RS	59	45	104
	<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>129</b>	<b>276</b>
2017	SC	88	95	183
	RS	55	45	100
	<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>140</b>	<b>283</b>
2018	SC	88	95	183
	RS	58	50	108
	<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>145</b>	<b>291</b>

\* Inclui Emissor e Controladas.

\*\* Inclui Pessoal de Obras, Limpeza, Segurança, entre outros.

c. Índice de Rotatividade

O 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**

### **14.2. Alterações relevantes RH**

#### **Número de Empregados**

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

Em 2017, a Companhia e suas controladas encerraram o exercício com um total de 290 funcionários, apresentando redução de 13,35% no seu quadro funcional em relação ao ano anterior. Essa redução é decorrente da reestruturação que iniciou em 2017, reduzindo estruturas de gestores e investindo em maior informatização dos processos e rotinas administrativas e operacionais.

Em 2018, a Companhia e suas controladas encerraram o exercício com um total de 211 funcionários, apresentando redução de 27,24% no seu quadro funcional em relação ao ano anterior.

#### **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.

Nos exercícios de 2017 e 2018, não houve alterações relevantes no número de terceirizados.

## 14. Recursos humanos / 14.3 - Política remuneração dos empregados

### 14.3. Política de 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 práticas 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

### 14.4. Relações emissor e sindicatos

#### No segmento de Desenvolvimentos Imobiliários

No Rio Grande do Sul, o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Mármore e Granitos, de Olaria, de Cimento, Cal e Gesso, de Ladrilhos, Hidráulicos e de Produtos de Cimento e de Cerâmica para Construção de Porto Alegre representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-RS – A negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho; Em Santa Catarina o Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção e do Mobiliário de Florianópolis representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-SC Grande Florianópolis – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho. A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

#### No segmento de Hotelaria, Turismo e Serviços

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

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

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

### **14.5. Outras informações relevantes de RH**

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	
<b>AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS</b>						
92.752.377/0001-15	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	20/12/2012		
3.152.762	99,998	2.148.545	35,923	5.301.307	58,041	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
Preferencial Classe B	30,596	100.000				
Preferencial Classe A	2,117,949	35.590				
TOTAL	2,148,545	35.923				
<b>EURITO DE FREITAS DRUCK</b>						
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Não	25/04/2014		
1	0,001	5.224	0,088	5.225	0,057	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
Preferencial Classe A	5,224	0.090				
TOTAL	5,224	0.087				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	3.827.154	63,989	3.827.154	41,901	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>pericles de freitas ddruck</b>						
000.548.360-34	brasileira-RS	Não	Sim			
1	0,001	0	0,000	1	0,001	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
<b>TOTAL</b>						
3.152.764	100,000	5.980.923	100,000	9.133.687	100,000	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS</b>				<b>92.752.377/0001-15</b>		
<b>DP - Representações e Participações Ltda</b>						
87.367.009/0001-13	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	31/12/2009		
480.057	100,000	480.057	63,270	960.114	77,500	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL	0	0.000				
<b>ED - Administração e Participações Ltda</b>						
87.409.280/0001-74	BRASILEIRA-RS	Não	Não	31/12/2009		
0	0,000	278.743	36,730	278.743	22,500	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>TOTAL</b>						
480.057	100,000	758.800	100,000	1.238.857	100,000	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
DP - Representações e Participações Ltda				87.367.009/0001-13		
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>pericles de freitas ddruck</b>						
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim			
77.185	99,990	0	0,000	77.185	99,990	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>Pericles Pereira Druck</b>						
432.252.410-91	Brasileira-RS	Não	Não			
1	0,010	0	0,000	1	0,010	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>TOTAL</b>						
77.186	100,000	0	0,000	77.186	100,000	

**15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária**

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
<b>ED - Administração e Participações Ltda</b>				<b>87.409.280/0001-74</b>		
<b>EURITO DE FREITAS DRUCK</b>						
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Sim			
3.239.408	99,050	0	0,000	3.239.408	99,050	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>Nara Maria Oliveira Druck</b>						
439.051.370-20	Brasileira-RS	Não	Não			
30.852	0,950	0	0,000	30.852	0,950	
<b>Classe Ação</b>	<b>Qtde. de ações</b>	<b>Ações %</b>				
TOTAL	0	0.000				
<b>OUTROS</b>						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
<b>TOTAL</b>						
3.270.260	100,000	0	0,000	3.270.260	100,000	

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

<b>Data da última assembleia / Data da última alteração</b>	30/04/2017
<b>Quantidade acionistas pessoa física</b>	5
<b>Quantidade acionistas pessoa jurídica</b>	1
<b>Quantidade investidores institucionais</b>	0

**Ações em Circulação**

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

<b>Quantidade ordinárias</b>	0	0,000%
<b>Quantidade preferenciais</b>	3.826.275	63,975%
<b>Preferencial Classe A</b>	3.826.275	63,974650%
<b>Total</b>	3.826.275	63,975%

## **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

### 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 Assembleia Geral em 26.01.1983.
- Em 29.10.1982, por decisão da AGE, a Companhia emitiu 20.000 debêntures, 14.000 simples e 6.000 conversíveis em ações, cujos registros foram aprovados pela CVM sob nºs SEP/GER/DEB 82/192 e SEP/GER/DCA 83/006, respectivamente, totalmente colocadas até 24.02.1983. Em 03.03.1983 a empresa emitiu mais 20.000 debêntures conversíveis em ações, cujo registro foi aprovado pela CVM sob nº SEP/GER/DCA 83/016. A colocação da totalidade das debêntures foi concluída em 26.09.1983.
- Em março de 1983, em leilão especial do Fiset Turismo, foram adquiridas as ações PNA do Hotel Laje de Pedra S/A (HLP) de titularidade daquele fundo, elevando a participação da Companhia no capital social da HLP para 74,14%.
- Ainda em 1983 a Companhia adquiriu a totalidade das ações do Banco Real de São Paulo S/A, com sede em Curitiba, PR, incorporando-o ao Banco Habitasul.
- Em 16 de abril de 1984 a CHP lançou 30.000 debêntures conversíveis em ações, cujo registro foi aprovado pela CVM sob o nº SEP/GER/DCA 84/037, todas colocadas no mesmo ano.
- Em 1986, por deliberação da AGE, para adaptação à nova moeda, foi efetuado o grupamento das ações da CHP à razão de 01 (uma) ação nova para cada 1.000 (mil) ações existentes e, ainda, procedida a conversão do sistema de ações escriturais para o sistema convencional.
- Em 19.11.1987, o capital social da CHP foi aumentado, com a emissão de 3.200.984 ações preferenciais nominativas, mediante a conversão de 2.081 debêntures conversíveis em ações, sendo liquidado o saldo remanescente das debêntures ainda em circulação através de operação financeira realizada com o Banco Meridional do Brasil. A Companhia desde então não mais emitiu debêntures e não possui hoje qualquer exposição pública sob este tipo de obrigação.
- Em 01.06.1988 as negociações com as ações da CHP, que estavam suspensas desde 1985, foram restabelecidas nas Bolsas de Valores de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.
- Em 30.04.1990, em 30.04.1991 e em 29.04.1992 foram aprovados pela Assembleia 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 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 S/A. Posteriormente, em 12/04/2001 e em 09/09/2009, participou, diretamente e através de suas subsidiárias, de aumentos de capital promovidos naquela coligada, alcançando sua participação, na data, 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., as correspondentes a seu direito de subscrição bem como as sobras de ações, aumentando assim sua participação naquela subsidiária para 83,54%.
- Em 10.12.2009, 10.12.2012 e 20.06.2016 realizou, através de outra subsidiária, novos aumentos de capital naquela sociedade, subscrevendo e integralizando novas ações, passando sua participação, direta e indireta, na subsidiária Hotel Laje de Pedra S.A. para 99,42%.
- 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.

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

- 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 Assembleia 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 de 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); 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, 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 S.A., 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 S/A, 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 Assembleia 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 e denominação social para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens 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. Em 01 de dezembro de 2017, a Cia Comercial de Imóveis, vendeu para Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. transferindo a totalidade das quotas detidas na sociedade empresária Vale da Ferradura Turismo Ltda.
- Em 29 de dezembro de 2017, a controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. incorporou a controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.
- Em 29 de junho de 2018, a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. visando consolidar as atividades imobiliárias e simplificar a estrutura organizacional e societária, incorporou o Laje de Pedra Mountain Village Ltda. e a Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.

## **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.****16.1. REGRAS POLITICAS E PRATICAS**

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
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	03/07/2018	27.208.346,82	27208346,82			SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	CONTROLADA						
<b>Objeto contrato</b>	MUTUO						
<b>Garantia e seguros</b>	NÃO						
<b>Rescisão ou extinção</b>							
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor						
<b>Especificar</b>							
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	01/08/2015	18.000.000,00	liquidada no exercicio de 2018	n/a	36 meses	SIM	4,500000
<b>Relação com o emissor</b>	Controlador						
<b>Objeto contrato</b>	Mútuo						
<b>Garantia e seguros</b>	n/a						
<b>Rescisão ou extinção</b>	extinção por liquidação						
<b>Natureza e razão para a operação</b>	não há informações relevantes						
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor						
<b>Especificar</b>							
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	03/07/2018	46.290.581,39	46290581,39			SIM	0,000000
<b>Relação com o emissor</b>	CONTROLADA						
<b>Objeto contrato</b>	MUTUO						
<b>Garantia e seguros</b>	NÃO HÁ						

**16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas**

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
<b>Rescisão ou extinção</b>							
-----							
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
-----							
<b>Posição contratual do emissor</b>	Credor						
-----							
<b>Especificar</b>							
-----							
IRANI PARTICIPAÇÕES S.A	10/11/2017	5.000.000,00	Liquidada no exercício de 2018	n/a		SIM	2,530000
-----							
<b>Relação com o emissor</b>	Coligada						
-----							
<b>Objeto contrato</b>	Mútuo						
-----							
<b>Garantia e seguros</b>	n/a						
-----							
<b>Rescisão ou extinção</b>							
-----							
<b>Natureza e razão para a operação</b>							
-----							
<b>Posição contratual do emissor</b>	Outra						
-----							
<b>Especificar</b>							
-----							

## 16. Transações partes relacionadas / 16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade

### 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 foram realizadas nas seguintes condições:

- Contrato de mútuo entre a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) e a Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) firmado em 01 de agosto de 2015 e aditado em 01 de novembro de 2015 e em 17 de outubro de 2017, com valor de até R\$ 18.000.000,00. Até 31 de dezembro de 2018, o saldo do contrato havia sido integralmente pago. O contrato válido até a data de 31 de dezembro de 2019, teve previsão de pagamento pela Companhia Comercial de Imóveis do valor devidamente atualizado pela taxa de juros de 4,50% a.m. até 17 de outubro de 2017 e, 2,53% a.m. a partir desta data.

- Contrato de mútuo entre a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) e a Irani Participações S/A (coligada da Companhia) firmado em 10 de novembro de 2017, com valor de até R\$ 5.000.000,00. Até 31 de dezembro de 2018, o saldo do contrato havia sido integralmente pago. O contrato válido até a data de 31 de dezembro de 2019, teve previsão de pagamento pela Companhia Comercial de Imóveis do valor devidamente atualizado pela taxa de juros de 2,53% a.m.

- Mútuos entre a Companhia Habitasul de Participações S.A (Companhia) e Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S.A. e, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (controladas direta da Companhia), com data de transação em 03 de julho de 2018 e saldo em 31 de dezembro de 2018 de R\$ 27.208.346,82 e R\$ 46.290.581,39 respectivamente. As operações não tem prazo e taxa de atualização definidas.

## **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
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Emitido</b>				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
<b>Capital social por classe de ações</b>		Outros títulos conversíveis em ações			
<b>Classe de ação preferencial</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Título</b>	<b>Condições para conversão</b>		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Subscrito</b>				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Integralizado</b>				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
<b>Capital social por classe de ações</b>		Outros títulos conversíveis em ações			
<b>Classe de ação preferencial</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Título</b>	<b>Condições para conversão</b>		
Preferencial Classe B	30.596				
Preferencial Classe A	5.950.327				
<b>Tipo de capital</b>	<b>Capital Autorizado</b>				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
<b>Capital social por classe de ações</b>		Outros títulos conversíveis em ações			
<b>Classe de ação preferencial</b>	<b>Quantidade de ações</b>	<b>Título</b>	<b>Condições para conversão</b>		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				

## **17. Capital social / 17.2 - Aumentos do capital social**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

NÃO HOUVE.

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

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

NÃO HOUVE.

## **17. Capital social / 17.4 - Redução do capital social**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

NÃO HOUVE.

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

Não há outras informações relevantes.

**18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações**

<b>Espécie de ações ou CDA</b>	<b>Preferencial</b>
<b>Classe de ação preferencial</b>	Preferencial Classe A
<b>Tag along</b>	0,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Dividendo minimo obrigatorio de 25% do lucro liquido ajustado conforme o previsto no artigo 36 do estatuto social.
<b>Direito a voto</b>	Sem Direito
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Sim
<b>Descrição das características do reembolso de capital</b>	As ações Preferenciais da Classe A não tem direito a voto, sendo-lhe assegurado reembolso do capital, sem prêmio, em caso de liquidação da Companhia.
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Resgatável</b>	
<b>Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate</b>	
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	Não há.
<b>Outras características relevantes</b>	Não há.

---

<b>Espécie de ações ou CDA</b>	<b>Preferencial</b>
<b>Classe de ação preferencial</b>	Preferencial Classe B
<b>Tag along</b>	0,000000
<b>Direito a dividendos</b>	Prioridade na percepcao de dividendo de 10% do lucro liquido, deduzidas a participacao dos administradores e de prejuizos acumulados calculado nos termos do artigo 34 do estatuto social e do dividendo de 10% de maior que o atribuido as acoes ordinarias nos termos do artigo 36 do mesmo estatuto.
<b>Direito a voto</b>	Sem Direito
<b>Conversibilidade</b>	Não
<b>Direito a reembolso de capital</b>	Não
<b>Restrição a circulação</b>	Não
<b>Resgatável</b>	
<b>Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate</b>	
<b>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</b>	A Companhia poderá criar novas classes de ações preferenciais ou promover aumento de classe de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, observando para as ações preferenciais, sem direito a voto ou sujeitas a restrições nesse direito, o limite de 2/3 (dois terços) do total das ações emitidas. Nos aumentos de capital, por subscrição ou por capitalização de lucros e reservas, poderá deixar de ser observada a proporcionalidade existente entre as diversas espécies e classes de ações de emissão da Companhia, tudo nos exatos termos do artigo 13 do estatuto social.
<b>Outras características relevantes</b>	Não há.

## **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 31/12/2018

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
30/06/2018	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	249.079	13,99	8,80	R\$ por Unidade	10,59
30/03/2018	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	34.859	8,21	7,00	R\$ por Unidade	7,82
30/09/2018	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	14.512	11,00	9,00	R\$ por Unidade	9,75
31/12/2018	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	727.325	20,00	8,61	R\$ por Unidade	11,73

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

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

NÃO HÁ.

## **18. Valores mobiliários / 18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há.

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

Bolsa de valores (BM&F BOVESPA)

## **18. Valores mobiliários / 18.7 - Negociação em mercados estrangeiros**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não há.

## **18. Valores mobiliários / 18.8 - Títulos emitidos no exterior**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

NÃO HÁ.

## **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 movimentação de valores mobiliários em tesouraria.

## **19. Planos de recompra/tesouraria / 19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria**

### **Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

NÃO HÁ.

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

Não há outras informações relevantes.

**20. Política de negociação / 20.1 - Descrição - Pol. Negociação**

**Data aprovação** 29/07/2002

**Órgão responsável pela aprovação** CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**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.