

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores	3

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores	4
2.3 - Outras Informações Relevantes	7

3. Informações Financ. Seleccionadas

3.1 - Informações Financeiras	8
3.2 - Medições Não Contábeis	9
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras	10
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados	11
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido	13
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas	14
3.7 - Nível de Endividamento	15
3.8 - Obrigações	16

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco	17
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado	22
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes	24
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores	47
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes	48
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto	49
4.7 - Outras Contingências Relevantes	50
4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados	51

Índice

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos	52
5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado	53
5.3 - Descrição Dos Controles Internos	54
5.4 - Programa de Integridade	55
5.5 - Alterações significativas	56
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	57

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm	58
6.3 - Breve Histórico	59
6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial	62
6.6 - Outras Informações Relevantes	63

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas	64
7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista	65
7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais	66
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais	68
7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total	71
7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades	72
7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior	73
7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades	74
7.8 - Políticas Socioambientais	75
7.9 - Outras Informações Relevantes	76

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários	77
8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor	78
8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais	79

Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.	80
---	----

9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros	81
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados	82
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis	83
9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades	84
9.2 - Outras Informações Relevantes	87

10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais	89
10.2 - Resultado Operacional E Financeiro	99
10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras	101
10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor	102
10.5 - Políticas Contábeis Críticas	103
10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	104
10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	105
10.8 - Plano de Negócios	106
10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante	107

11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas	108
11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas	109

12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa	110
12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais	112
12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração	115
12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem	116
12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal	117
12.7/8 - Composição Dos Comitês	123

Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores	124
12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros	125
12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores	132
12.12 - Outras informações relevantes	133

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária	134
13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	136
13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal	140
13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária	142
13.5 - Remuneração Baseada em Ações	143
13.6 - Opções em Aberto	144
13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues	145
13.8 - Precificação Das Ações/opções	146
13.9 - Participações Detidas Por Órgão	147
13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários	148
13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal	149
13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria	150
13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores	151
13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam	152
13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor	153
13.16 - Outras Informações Relevantes	154

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos	155
14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos	156
14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados	157

Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos	158
14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos	159

15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária	160
15.3 - Distribuição de Capital	166
15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico	167
15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte	168
15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor	169
15.7 - Principais Operações Societárias	170
15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico	173

16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas	174
16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas	175
16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado	176
16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas	177

17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social	178
17.2 - Aumentos do Capital Social	179
17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações	180
17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social	181
17.5 - Outras Informações Relevantes	182

18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações	183
18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública	184
18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto	185

Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados	186
18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil	187
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	188
18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação	189
18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros	190
18.8 - Títulos Emitidos no Exterior	191
18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição	192
18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas	193
18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição	194
18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários	195

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor	196
19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria	197
19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria	198

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários	199
20.2 - Outras Informações Relevantes	200

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações	201
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	202
21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações	203
21.4 - Outras Informações Relevantes	204

1.0 - Identificação dos responsáveis

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

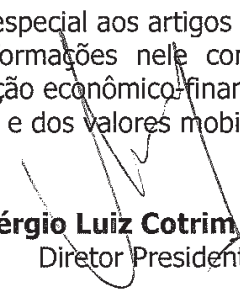
Cargo do responsável

Diretor de Relações com Investidores

1.1 – Declaração do Diretor Presidente**COMPANHIA HABITASUL
DE PARTICIPAÇÕES**

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

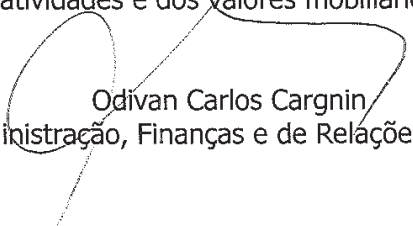
- a) revi o Formulário de Referência;
- b) todas as informações contidas no documento atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos artigos 14 a 19; e
- c) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.


Sérgio Luiz Cotrim Ribas
Diretor Presidente

1.2 - 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 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.



Odivan Carlos Cargnin

Diretor de Administração, Finanças e de Relações com Investidores

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

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

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
ANTONIO CARLOS NASI	07/05/2008	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	241.249.319-72	RUA GENERAL COUTO DE MAGALHAES, 1079., HIGIENOPOLIS, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90540-131, Telefone (51) 33429388, Fax (51) 33429388, e-mail: luisfranco@netpar.com.br

Possui auditor?	SIM
Código CVM	704-8
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	ROKEMBACH + LAHM, VILLANOVA, GAIS & CIA. AUDITORES
CPF/CNPJ	02.063.967/0001-48
Data Início	22/03/2013
Descrição do serviço contratado	Serviços de auditoria independente na Companhia e em suas Controladas.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 289.992,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2014. R\$ 361.200,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2015. R\$ 396.180,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2016. R\$ 427.920,00 em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas para o ano de 2017.

Justificativa da substituição	Substituição devido à rotatividade de auditores prevista na Instrução CVM nº 308/99		
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não há		
Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
MARCELO EDGAR DE VARGAS GAIS	30/09/2016	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	22/03/2013	445.020.010-15	AV. CARLOS GOMES, 1001, 602, AUXILIADORA, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90480-004, Telefone (51) 33881100, Fax (51) 33881100, e-mail: roger@rokembach.com.br
ROGER ARTHUR BRANDÃO LAHM	11/11/2017	445.020.010-15	AV. CARLOS GOMES, 1001, 602, AUXILIADORA, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90480-004, Telefone (51) 33881100, Fax (51) 33881100, e-mail: roger@rokembach.com.br

Possui auditor?	SIM		
Código CVM	1236-0		
Tipo auditor	Nacional		
Nome/Razão social	BAKER TILLY BRASIL RS AUDITORES INDEPENDENTES SOCIEDADE SIMPLES		
CPF/CNPJ	21.601.212/0001-02		
Data Início	02/04/2018		
Descrição do serviço contratado	Serviços de auditoria independente na Companhia e suas controladas.		
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	Para os exercícios de 2020 e 2021, os honorários perfazem o valor de R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil), que será pago em 24 (vinte) parcelas iguais, mensais e consecutivas de R\$ 26.250,00 (vinte e seis mil, duzentos e cinquenta reais).		
Justificativa da substituição			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor			
Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	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

2.3 - Outras Informações Relevantes

2.3 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

(Reais)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	233.163.903,51	280.392.248,23	350.603.525,15
Ativo Total	1.197.492.626,66	1.180.457.516,51	1.181.873.584,64
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	33.733.629,00	63.068.738,88	22.676.962,88
Resultado Bruto	-15.397.189,75	-17.321.640,62	-25.330.065,27
Resultado Líquido	-102.973.631,17	-58.570.245,98	-117.267.359,50
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	9.133.687	9.133.687	9.133.687
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	25,527900	30,698690	38,385711
Resultado Básico por Ação	-11,274040	-6,412550	-12,839000
Resultado Diluído por Ação	-11,27	-6,41	-12,83

3.2 - Medições Não Contábeis

3.2 - MEDIÇÕES NÃO CONTÁBEIS

A Companhia optou por não divulgar as medições não contábeis.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

3.3 - EVENTOS SUBSEQUENTES ÀS ÚLTIMAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Não houve eventos subsequentes que possam alterar substancialmente as demonstrações financeiras consolidadas do último exercício.

3.4 - Política de Destinação Dos 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) 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 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 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

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

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.

Exercício 2019

Em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2020, após apurado o resultado negativo, no valor de R\$ 102.973.631,17 foi aprovada a proposta de distribuição integral dos dividendos recebidos pela Companhia de controladas, no total de R\$ 480.431,41. 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.

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017
Lucro líquido ajustado	-102.942.358,05	-58.570.245,98	-117.254.845,61
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	0,000000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	-44,163624	-20,888768	-33,443716
Dividendo distribuído total	480.431,41	446.294,17	5.277.107,96
Lucro líquido retido	-102.942.358,05	-58.570.245,98	-117.254.845,61
Data da aprovação da retenção	28/04/2020	29/04/2019	18/06/2018

Lucro líquido retido		Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório							
Preferencial	Preferencial Classe A	290.813,91	26/06/2020	270.150,01	16/08/2018	3.194.331,89	30/06/2017
Preferencial	Preferencial Classe B	49.538,39	26/06/2020				
Ordinária		140.079,03	26/06/2020	130.125,66	16/08/2018	1.538.640,60	30/06/2017
Preferencial	Preferencial Classe B			46.018,50	16/08/2018		
Preferencial	Preferencial Classe B					544.135,47	30/06/2017

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

3.6 - DECLARAÇÃO DE DIVIDENDOS À CONTA DE LUCROS RETIDOS OU RESERVAS

2017

Em 18 de junho de 2018, a Assembleia 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

2018

Em 29 de abril de 2019, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2018 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 801.450,60 conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	233.678,35	3.152.764	0,074119
Preferenciais Nominativas "A"	485.132,69	5.950.327	0,081530
Preferenciais Nominativas "B"	82.639,56	30.596	2,700992

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\$ 4.180.290 equivalente aos dividendos a serem distribuídos por ocasião da realização dos lucros.

2019

Em 28 de abril de 2020, a Assembleia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2019 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 480.431,41. Conforme quadro abaixo:

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	140.079,03	3.152.764	0,044431
Preferenciais Nominativas "A"	290.813,91	5.950.327	0,048874
Preferenciais Nominativas "B"	49.538,39	30.596	1,619116

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2019	964.329,00	Índice de Endividamento	4,14000000	

3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2019)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Empréstimo	Garantia Real		14.418.188,53	106.307.990,78	0,00	0,00	120.726.179,31
Títulos de dívida	Quirografárias		145.217.735,86	155.576.979,20	2.196.518,77	616.572.608,94	919.563.842,77
Total			159.635.924,39	261.884.969,98	2.196.518,77	616.572.608,94	1.040.290.022,08
Observação							

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

4.1 - DESCRIÇÃO DOS 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 Desenvolvidos 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 origem 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 reforestamento, 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

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.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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.

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

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

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 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;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- 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 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 contenção e com reintegração de posse absolutamente lenta por conta da tramitação do processo legal. Além da impossibilidade de comercialização e do

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

desenvolvimento da área invadidas, pode ocorrer custos elevados de remoção e de recuperação ambiental, trazendo resultados adversos para a Companhia e suas Controladas.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

4.2 - DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS 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 apresentavam ao término dos exercícios, os seguintes saldos a receber com variação atrelada a este índice:

Valores em R\$ mil	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Clientes	2.845	71	-

- IGP-M: a carteira 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	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Clientes	20.494	26.347	29.000

- IPCA: a carteira de recebíveis de empreendimentos imobiliários finalizados são atualizadas por este índice. A Companhia e suas Controladas não apresentavam ao término dos exercícios, saldos significativos com variação atrelada a este índice.

- 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 2019, 2018 e 2017 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

Valores em R\$ mil	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Clientes - Operações de Crédito - SFH	-	-	-
Clientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	272.520	249.620	226.441
Outros Créditos - Créditos SFH	-	-	15

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

Créditos Retidos – Retenções Diversas	-	-	-
Créditos Retidos – FGTS	-	-	-
Créditos Retidos – FCVS	-	-	-
Total	272.520	249.620	226.456

- 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	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Aplicações Financeiras	4.669	7.466	1.589

A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2019, 2018 e 2017 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Contas Garantidas	-	-	1.041
Empréstimos Capital de Giro	103.702	95.890	51.414
Total	103.702	95.890	52.455

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.

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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E 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 (001/1.14.0016696-0). 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\$ 924.930,16;

Chance de perda: Provável.

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

Fase processual: Município revisou o valor venal de alguns exercícios e apresentou nova CDA. Apresentamos novos embargos à execução. Embargos julgados improcedentes, reformada em parte pelo TJRS, com trânsito em julgado. Execução terá prosseguimento.

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.

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 nº 001/1.12.0291756-0.

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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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. Aguarda julgamento dos Embargos nº 001/1.15.0160881-0.

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. Oferecemos Impugnação ao Cumprimento de Sentença.

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: Embargos a Execução julgados improcedentes, com trânsito em julgado. Juntada nova CDA. Oferecemos Impugnação.

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. Aguarda intimação da nova penhora.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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.

Fase Processual: Oferecemos embargos à execução (nº 003/1.18.0008878-0). Aguarda sentença.

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: 09/12/2014 (só fomos citados em 03/12/2015)

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

Chance de perda: possível

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

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 (perícia).

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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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

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

Chance de perda: possível

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

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

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, com a elaboração do laudo pericial.

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 (nº 001/1.16.0013384-4).

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, que foram julgados procedentes, extinguindo a execução, com trânsito em julgado.

Execução Fiscal nº 001/1.10.0230019-4

Exequente: Município de Porto Alegre

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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: Oferecemos embargos, que teve sentença de parcial procedência, revisando os valores venais, mantida pelo TJRS. Embargos já encerrados. A execução terá prosseguimento com nova CDA. Aguarda avaliação pelo perito.

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. Oferecemos embargos à execução, processo nº 086/1.10.0000398-8, suspenso o tramite da execução.

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. Execução prosseguiu, fizemos o parcelamento do débito. Processo suspenso.

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 (001/1.18.0049846-3)

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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: Aguarda julgamento dos Embargos a Execução (001/1.19.0050347-7).

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

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: Processo apenso 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 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: Aguarda lavratura do termo de penhora para oferecer Embargos à Execução.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 julgamento dos Embargos à Execução (001/1.19.0058076-5).

Execução Fiscal nº 003/1.19.0003048-2

Exequente: Município de Alvorada

Executado: Habitasul Desenvolvimento 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.

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: Aguarda intimação da penhora para oferecer Embargos à Execução.

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. Aguarda interposição de embargos.

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 06 de setembro de 2021.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 nºs 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.

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 nºs 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. Embargos a Execução providos, pendente de recurso do Município. (nº 0337621-55.2014.8.24.0023).

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 nºs 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.

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

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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. Designada audiência de conciliação (18/06/20).

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: Reconhecida a competência da Justiça Federal, para processar e julgar o feito. Aguarda julgamento na Superior Instancia.

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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 pretensão da Autora está prescrita, (ii.) a falta de requisitos elementares que permitam o recebimento da petição inicial e (iii.) a ilegitimidade ativa da Autora. No mérito, sustentou-se a improcedência do pedido, na medida em que os valores foram pagos na forma como contratualmente acordado. A Caixa Econômica Federal apresentou réplica. Provas especificadas em 26 de julho de 2014, incluindo a juntada de parecer do Professor Melhim Namem Chalhub. Em 27.06.2016 foi proferido despacho que indeferiu a prova testemunhal, deferiu a juntada de novos documentos e postergou a análise sobre a necessidade de prova pericial. Em 04.10.2016 a CEF juntou novos documentos. Em 11.10.2016 a Habitasul peticionou acostando novos documentos. Em 01.03.2017 a Habitasul impugnou os documentos juntados pela CEF.

Juízo: 7ª Vara da Justiça Federal de Brasília – DF

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 19/12/2012

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

Chance de perda: Possível.

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

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

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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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.

Ação de Rescisão de Contrato nº 086/1.10.00088142

Autor: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Ré: 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

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 Urbania Comércio e Construções Ltda

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

Juízo: Vara de Falências de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 16/09/2010

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

Chance de perda: Provável

Análise do Impacto em caso de perda: não recuperação do crédito e pagamento de sucumbência.

Fase processual: 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, que foi desprovido. Há condenação em sucumbência (honorários em favor dos procuradores da Massa no valor de R\$10.660.533,71 e honorários dos procuradores dos assistentes litisconsorciais no valor de R\$500.000,00) Pendente de julgamento em Agravo em REsp e REsp dos assistentes litisconsorciais no STJ.

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, não foi provido. 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.

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: Provável.

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

Fase processual: Oferecemos Exceção de Pré Executividade, julgada improcedente. 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). Aguarda interposição de REsp.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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. 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 que é objeto da ação de liquidação de sentença n. 001/1.10.02443640, todas da Comarca de Porto Alegre - RS.

Fase processual: Acolhida a nomeação de bens a penhora, aguarda-se o prosseguimento da execução com a intimação da Habitasul para apresentação de embargos. A avaliação judicial dos imóveis suficientes para garantir a execução continua pendente. Processo suspenso aguardando decisão dos Embargos de Terceiro (001/1.18.0076303-5) movido pela CHP.

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).

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). O juiz determinou a conclusão do processo para julgamento.

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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Data ajuizamento: 25/10/2006
Valor na data do ajuizamento: R\$ 600.000,00
Chance de perda: Possível;
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: Planel 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 Wilhelm 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. Oferecidos Embargos à penhora.

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. Pedido de bloqueio judicial e citação por edital.

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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 Vítola

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 rés.

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. Requerida a produção de prova.

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.

Ação de Cobrança nº 5023135-30.2019.8.21.0001

Autor: Orlando Becker

Réus: Hotel Laje de Pedra S/A, HDI e HEI

Objeto: Cobrança de Comissão de Corretagem

Juízo: 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 16/08/2019

Valor na data do ajuizamento: R\$ 3.600.000,00

Chance de perda: Possível

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento de percentual sobre a promessa de venda do hotel Laje de Pedra (venda que não se concretizou).

Fase processual: Instrução – Pedido de produção de prova oral.

Execução de Obrigação de Fazer nº 0019328-96.2003.8.24.0023

Exequente: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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. 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: Perícia realizada favorável a Habitasul.

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 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, foram desacolhidos. Processo retornou a origem.

Ação de indenização nº 5044957-09-2011.4.04.7100

Autora: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A

Ré: Caixa Econômica Federal

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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: Provável.

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, que foi acolhido, sem alterar o resultado. Interposto REsp, foi inadmitido. Aguarda julgamento de AREsp pelo STJ. Os advogados da CEF ajuizaram execução provisória dos honorários, no valor de R\$300.242,00.

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, Pérides 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 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: Apresentada contestação.

Execução de Título Extrajudicial nº 001/1.13.0150430-1

Exequente: - Habitasul Crédito Imobiliário

Executado: - Rubens Soares Maia Neto

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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%), recursos desprovidos.

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: Processo retornou a origem, aguardando liquidação da sentença.

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 dos Embargos de Divergência (REsp nº. 1494826).

Ação Civil Pública nº 5011892-14.2011.4.04.7200

Autor: Ministério Público Federal

Réus: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Habitasul Desenvolvimento 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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 não conhecido.

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 Il Campanário e possíveis danos ambientais. O empreendimento está construído em área antropizada há mais de 25 anos e com todas as autorizações e licenciamentos pertinentes.

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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 29/08/2006.

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

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Eventual compensação ambiental a ser apurada.

Fase processual: Aguarda realização de perícia. Pendente julgamento de REsp no STJ (1648634).

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, Agravo Interno da CIACOI desprovido. Retorno do processo a origem.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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).

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. Aguarda julgamento pelo STJ.

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 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,

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 ilicitamente pelos réus Gonsunset, T&T Gastronomia, M2T Gastronomia, O Santo e NovoBrasil, situadas em áreas situadas em áreas de uso comum do povo federais, no prazo de 30 dias a partir da intimação da sentença, sob pena de aplicação de multa de R\$ 100.000,00 ao dia, b) à recuperação das áreas de marinha e de preservação permanentes, caracterizadas por vegetação de restinga, mediante a apresentação de um Projeto de Recuperação de Área Degradada PRAD, a ser submetido ao crivo do IBAMA, no prazo de 30 dias a partir da intimação da sentença, sob pena de aplicação de multa de R\$ 100.000,00 ao dia. c) indenizar à coletividade pelos danos ambientais perpetrados e pelo uso indevido de terreno de marinha e de bem de uso comum do povo (praia e passarelas) no valor de R\$ 100.000,00 para a ré Gosunset, R\$ 200.000,00 para a ré M2T, R\$ 300.000,00 para a ré Novobrasil, R\$ 500.000,00 para a ré O Santo e R\$ 10.000.000,00 (dez milhões) para a ré Ciacoi, devendo tais recursos serem destinados para obras de proteção ao meio ambiente na própria região atingida, d) declarar nulas todas as licenças, alvarás, autorizações e permissões e outros atos estatais emitidos em favor dos ocupantes dos beachclubs ou postos de praia. Condenou cada um dos réus a pagar honorários advocatícios fixados em 10% do valor da indenização fixada, a ser paga a cada um dos autores, com exceção do Ministério Público Federal, em face de seu munus legal previsto em lei que proíbe o recebimento de honorários advocatícios. A apelação foi parcialmente provida para (a) negar provimento aos agravos retidos; (b) dar parcial provimento aos recursos de apelação da CIACOI - 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 respeitados 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 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..

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: As partes ingressaram com Embargos de Declaração, que foram desacolhidos. Interposto Recurso Extraordinário ao STF. Atribuído efeito suspensivo pelo STF.

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

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

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 de 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 está tentando localizar os consumidores para fazer a devolução dos valores, espontaneamente. Requerida a possibilidade de utilização dos recursos ainda pendentes, para obras realização de obras vinculadas ao saneamento da região atendida pelo sistema de água e esgoto.

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: Após julgamento dos recursos pelo Tribunal Regional Federal da Quarta Região, o processo continua em relação ao ex-administrador da Companhia, Hélio-Chevarria, que ainda recorre da decisão. O processo também prossegue por força do recurso interposto pelo Ministério Público Federal ao Superior Tribunal de Justiça, contra a decisão que absolveu ou declarou extinta a punibilidade em relação à Andrea Pereira Druck, a Carlos Berenhauser Leite. Em relação à Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e ao Jurerê Praia Hotel Ltda, recorre o Ministério Público buscando reestabelecer a decisão de demolição do Il Campanario, dentre outros aspectos. A Administração da Companhia e suas Controladas baseada na opinião dos seus assessores jurídicos atribuiu a chance de perda como possível. O empreendimento Il Campanario atualmente opera obedecendo as restrições decorrentes do estado de calamidade pública ora vigente.

TRABALHISTAS

Reclamação 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.

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

Objeto: O reclamante postula equiparação como financiário 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). Valor provável da condenação – R\$ 1.295.000,00

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores**4.4 - PROCESSOS JUDICIAIS, ADMINISTRATIVOS OU ARBITRAIS NÃO SIGILOSOS CUJAS PARTES CONTRÁRIAS SEJAM ADMINISTRADORES, EX-ADMINISTRADORES, CONTROLADORES, EX-CONTROLADORES OU INVESTIDORES**

A Companhia ou suas controladas figuram como parte em processo judicial relacionados a matéria de cobrança de dividendos, movido por investidor. A Companhia não mantém provisão para esse processo por estar enquadrado com probabilidade de perda remota ou possível.

Abaixo a ação relacionada a este item:

Processo nº 008/1100018814-6

Exequente: N.O

Executado: Companhia Habitasul de Participações S/A.

Objeto: Cobrança de dividendos com resgate de aplicação em ações.

Juízo: 1ª Vara Cível de Canoas - RS

Instância: 1º grau

Data ajuizamento: 28/06/2011

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.100,00

Chance de perda: Possível

Análise do impacto em caso de perda: Pagar o débito apurado na ação.

Fase processual: Oferecida contestação demonstrando a posição acionária do autor. Intimação das partes para eventual composição. Apenas para fins de acordo, apontamos um crédito, em Abril/2019, de R\$906,87 em favor do autor.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

4.5 - PROCESSOS SIGILOSOS RELEVANTES

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

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

4.6 - PROCESSOS JUDICIAIS, ADMINISTRATIVOS OU ARBITRAIS REPETITIVOS OU CONEXOS, NÃO SIGILOSOS E RELEVANTES EM CONJUNTO

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

Estes créditos contam com garantia hipotecária ou do próprio imóvel em alienação fiduciária, não gerando impactos relevantes.

A Controlada tem provisão constituída de R\$ 11.129.229,73 para eventuais perdas na carteira de créditos SFH.

Algumas controladas da Companhia são parte em reclamações trabalhistas onde são requeridos pagamentos de diversas verbas trabalhistas supostamente devidas e não pagas, tais como salários, horas extras, adicionais, entre outras que, com base na avaliação dos advogados que patrocinam as ações, foram constituídas provisões que em conjunto totalizam R\$ 2.312.555,62.

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.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

4.8 - REGRAS DO PAÍS DE ORIGEM E DO PAÍS EM QUE OS VALORES MOBILIÁRIOS ESTÃO CUSTODIADOS

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

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

5.1 - POLÍTICA DE 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. 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.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

5.2 - POLÍTICA DE 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.

c. 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.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

5.3 – DESCRIÇÃO DOS 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 efetuado 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.

5.4 - Programa de Integridade

5.4 – PROGRAMA DE INTEGRIDADE

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. Em 2020 foi intensificado a disseminação do conteúdo aos colaboradores. Adicionalmente, foi firmado 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, já efetuamos a etapa de disseminação do Programa de Integridade e o de Conduta Ética e, e hoje mantemos 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-la. 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, foi entregue uma cartilha do Código de Conduta Ética juntamente com o Programa de Integridade 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 denunciantes 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 nos últimos exercícios, 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 praticando 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.

5.5 - Alterações significativas

5.5 - ALTERAÇÕES SIGNIFICATIVAS

Não houve alterações significativas nos principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

5.6 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes sobre o gerenciamento de riscos e controles internos da Companhia.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	28/09/1981
Forma de Constituição do Emissor	Habitasul Administração e Participações sob a forma de Sociedade Limitada, registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob nº 43200414335 em 08/10/1981, alterando sua denominação e tipo jurídico para Companhia Habitasul de Participações, registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob nº 43300010007 em 10/12/1981.
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	19/04/1982

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, convertíveis 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 constituiu 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 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 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.

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 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

6.3 - Breve Histórico

nacional por ocasião do término do ciclo dos governos militares que dirigira a nação desde 1964 e da assunção do primeiro governo civil desde então, as empresas financeiras integrantes do Grupo Habitasul solicitaram espontaneamente a intervenção do Banco Central do Brasil, para enfrentar a corrida de saques de depósitos de seus clientes, detonada pela quebra de grandes conglomerados financeiros de expressão nacional. Foi particularmente impactante sobre as instituições financeiras Habitasul a derrocada do Banco Sul Brasileiro, ocorrida na semana anterior. O Banco Sul Brasileiro 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, 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 se tornou necessário socorro oficial a muitas instituições, via Banco Central do Brasil (BC), para que não ocorresse um colapso generalizado. Esse contexto deu origem, no sul do país, a região mais atingida pela crise, à criação do Banco Meridional do Brasil S.A., sobre o espólio do Banco Sul Brasileiro S.A. 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-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 está 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, presentemente, sua participação naquela sociedade, o percentual de 34,44%.

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

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

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

6.3 - Breve Histórico

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 AGE foi deliberado alterar a denominação social para "Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A." e, face às alterações deliberadas, adequar a redação do Estatuto Social, à nova realidade da sociedade. A ata da AGE foi aprovada pelo Banco Central do Brasil em 29 de setembro de 2014.

Em 01 de dezembro de 2017, a Cia Comercial de Imóveis, vende para Habitasul Desenvolvimento 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 Desenvolvimento Imobiliários S.A. incorpora a controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.

Em 29 de junho de 2018 a controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A, incorpora as controladas Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano LTDA e Laje de Pedra Mountain Village LTDA.

Em 29 de junho de 2018, a controlada JI Administração Hoteleira LTDA, incorpora a também controlada, JI Administração Imobiliária LTDA.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

6.5 - INFORMAÇÕES DE PEDIDO DE FALÊNCIA FUNDADO EM VALOR RELEVANTE OU DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

Não houve pedidos de falência, ou de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019.

6.6 - Outras Informações Relevantes

6.6 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas 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. Sendo assim, detém o controle acionário de diversas subsidiárias, que tem 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 papel e embalagens, empreendimentos florestais, e outras correlatas, lideradas pela Irani Papel e Embalagem S.A, também Cia. Aberta.

Demonstramos no quadro abaixo a participação da Companhia Habitasul de Participações nas Sociedades Controladas em 31/12/2019 com suas respectivas atividades:

Empresa Controlada	Área de Atuação Geográfica Predominante Localização	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A.	Região Metropolitana de Porto Alegre, Litoral e Serra Gaúcha.	99,98	--
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 Econômico Habitasul.			
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	34,70	65,29
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 em produtos voltados para alta renda. Atua também na exploração de locação de áreas comerciais, unidades hoteleiras e serviços de água e esgoto.			
Vale da Ferradura Turismo Ltda.	Canela- Rio Grande do Sul	93,56	6,42
Atua em atividades de recreação e lazer. Localizado em Canela/RS.			
Habitasul Comércio e Representações S.A. (Em Liquidação)	Porto Alegre- Rio Grande do Sul	95,31	--
Atua na administração de bens próprios e de terceiros e a representação comercial comissionada. Entrou em liquidação em 29.04.2020			
Hotel Laje de Pedra S.A.	Canela - Rio Grande do Sul	--	99,42
Tradicional Hotel da Serra Gaúcha com 166 apartamentos ativos (no total de 250) com toda a infraestrutura de lazer e eventos. Explora também no seu complexo a operação de alimentos e bebidas e também na locação de espaços comerciais. Em 07.05.2020, paralisou as atividades da Filial 89.011.456/0002-41.			
Jl Negócios Imobiliários Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	99,99	0,01
Atua na comercialização de lotes em Jurerê Internacional.			
Jl Administração Hoteleira Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	--	100,00
Atua como operadora hoteleira nos hotéis Jurerê Beach Village e Il Campanário Villagio Resort, em Jurerê Internacional. A gestão hoteleira compreende as atividades comerciais dos hotéis (pool de locações) e também a administração condominial.			
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda.	Jurerê Internacional, Florianópolis, SC.	29,60	70,40
Atua na compra e venda de imóveis próprios.			
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.	98,44	1,56
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 da lei; serviços de cobrança extrajudicial e administração de ativos de terceiros e cadastros.			

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

7.1 A INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS DE SOCIEDADES DE ECONOMIA MISTA

Não se aplica a Companhia.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

7.2 - INFORMAÇÕES SOBRE SEGMENTOS OPERACIONAIS

a. Produtos e serviços comercializados

- Venda de imóveis;
- Serviços e Aluguéis: locação de imóveis, administração de imóveis, administração de hotéis e hotelaria e alimentos e bebidas;
- Gestão e Geração de Créditos: Contratação e Gestão de Créditos Imobiliários e Créditos SFH.

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

- Desenvolvimentos Imobiliários

Segmento que agrupa as atividades de compra e venda de imóveis, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas, projetos relacionados ao mercado imobiliário e em 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, Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços, Laje de Pedra Mountain Village Ltda. e Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda., sendo as duas últimas incorporadas no exercício de 2018.

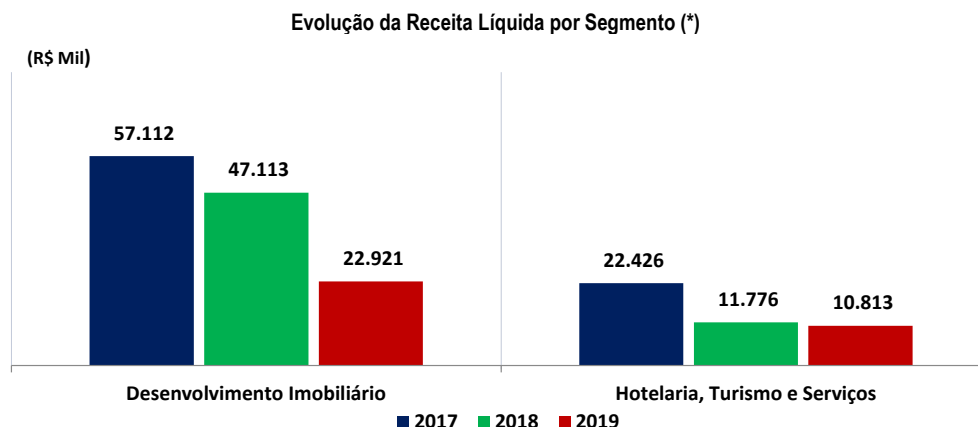
- Hotelaria, Turismo e Serviços

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 e JI Administração Hoteleira 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.

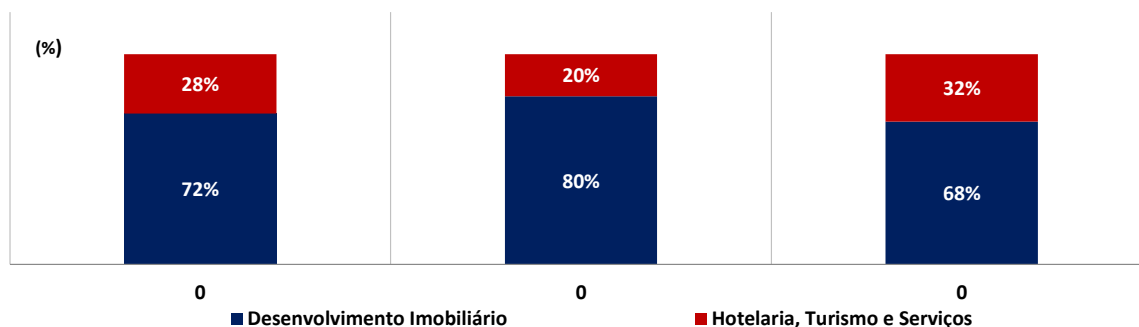
b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

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 incluídas as receitas de equivalência patrimonial que a Companhia e seus Controlados possuem nas sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A.



7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

Participação da Receita Líquida por Segmento (*)



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

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

	2019		2018		2017	
	R\$	%	R\$	%	R\$	%
Resultado Operacional Holding	- 15.953	16%	- 9.878	17%	- 3.853	3%
Resultado Participação Coligadas	- 86.989	84%	- 48.686	83%	- 30.116	26%
Resultado da Participação "Desenvolvimento Imobiliário"	- 65.277	63%	- 48.702	83%	- 80.636	69%
Resultado da Participação "Hotelaria, Turismo e Serviços"	- 37.695	37%	- 9.868	17%	- 36.632	31%
Lucro Líquido do Exercício	- 102.972	100%	- 58.570	100%	- 117.268	100%

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

7.3 - INFORMAÇÕES SOBRE PRODUTOS E SERVIÇOS RELATIVOS AOS SEGMENTOS OPERACIONAIS

a. Características do processo de produção

a.1. Desenvolvimentos Imobiliários

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

Estudos Iniciais

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

Pré-lançamento:

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

Lançamento e obras:

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

Estas etapas podem variar de acordo com o produto ou com o tipo de 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 do 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 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

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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 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.

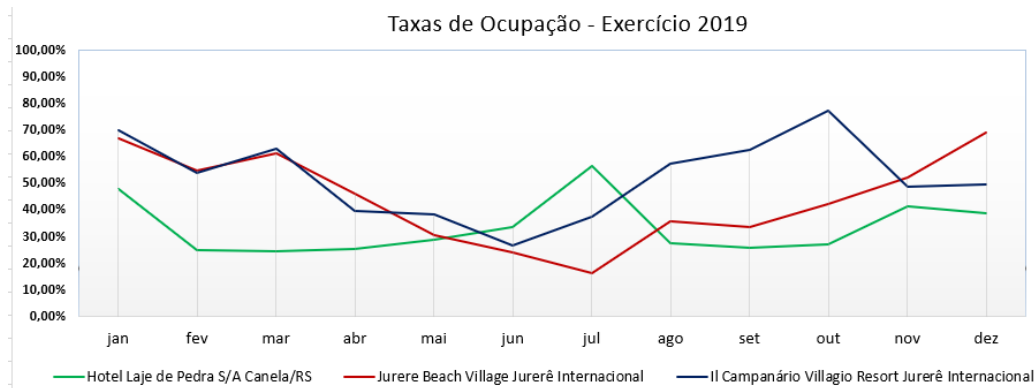
No Setor de Hotelaria e Turismo, há efeitos sazonais decorrentes das temporadas de verão, inverno, natal e feriados prolongados, por conta da localização das unidades hoteleiras. Na serra gaúcha onde a Companhia através de suas Controladas, opera o Hotel Laje de Pedra, as taxas de ocupação atingem maiores 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 Campanario Villaggio Resort (hotéis administrados), os períodos de maior ocupação ocorrem na alta temporada de verão (inicia em dezembro

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

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 mantêm relações comerciais baseadas em práticas de mercado que envolve cotação e garantias de fornecimento e qualidade. Os fornecedores estão sujeitos a legislação genérica, aplicável a cada caso, não havendo, em função do segmento de atuação das Controladas, aplicação de regulamentação específica. Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No Setor de Hotelaria Turismo os principais insumos são mão-de-obra, produtos destinados ao setor de alimentos e bebidas, materiais de higiene e limpeza e materiais de reposição nos apartamentos. 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".

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

7.4 - CLIENTES RESPONSÁVEIS POR MAIS DE 10% DA RECEITA LÍQUIDA TOTAL

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

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

7.5 - EFEITOS RELEVANTES DA REGULAÇÃO ESTATAL NAS ATIVIDADES

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 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 do emissor 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.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

7.6 - RECEITAS RELEVANTES PROVENIENTES DO EXTERIOR

Não há receitas relevantes provenientes do exterior.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

7.7 - EFEITOS DA REGULAÇÃO ESTRANGEIRA NAS ATIVIDADES

Não há efeitos de regulação estrangeira nas atividades da Companhia.

7.8 - Políticas Socioambientais

7.8 - POLÍTICAS SOCIOAMBIENTAIS

Em relação a políticas socioambientais, indicar:

a. Se o emissor divulga informações sociais e ambientais

A Companhia e suas Controladas não divulgam informações sócio ambientais.

b. A metodologia seguida na elaboração dessas informações

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

c. Se essas informações são auditadas ou revisadas por entidade independente

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

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.

7.9 - Outras Informações Relevantes

7.9 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

A partir dos anos 2000, a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, subsidiária da Cia, à vista das condições favoráveis de mercado, e seguindo a sua estratégia de qualificação crescente do empreendimento, acelerou as operações em Jurerê Internacional, através do lançamento de mais uma etapa de urbanização, das incorporações residenciais Arte del Aqua I e II e do condo-hotel IL Campanário Villaggio & Resort. Encaminhados e aprovados todos os projetos e licenciamentos, e face a restrições levantadas pelo Ministério Público Federal, que resultaram em embargos de obras, foi firmado Termo de Ajuste de Conduta (05/09/2005), homologado judicialmente em 02/02/2006, o qual estabeleceu as condições para o prosseguimento das construções e vendas. Divergências levaram as discussões dos embargos de construção e vendas ao Poder Judiciário, cujas decisões asseguraram a continuidade dos empreendimentos. Os atrasos impostos às obras por embargos e as consequentes interrupções das vendas, romperam o equilíbrio econômico-financeiro dos lançamentos e o seu programa de alocação de recursos. Sem vendas no ritmo previsto – mas suficientes para comprometer o incorporador na execução dos projetos - e com a natural desistência de parceiros financeiros tradicionais, foi necessário prosseguir todas as obras com recursos próprios e com créditos bancários não específicos, além de sustentar os estoques. Disto resultou um período de foco absoluto na conclusão e entrega das obras em curso, de restrições financeiras importantes, e a postergação dos demais projetos e iniciativas no segmento imobiliário. Houve, pois, uma ruptura do ritmo e do próprio modelo de negócio da subsidiária, até o encerramento, no final de 2009, com atraso de um ano, das obras antes mencionadas, sem contar a demora inicial na liberação dos licenciamentos, renovados sucessivas vezes. Os prejuízos foram extremamente significativos, seja os diretos nas incorporações, seja os decorrentes da suspensão dos demais projetos em elaboração.

Em relação a práticas de incentivo cultural, a Companhia vem desenvolvendo diversos projetos na área de Recursos

Humanos e Sustentabilidade, sendo alguns deles premiados conforme descrito abaixo:

2016 – Diploma de Honra ao Mérito

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

8.1 - Negócios Extraordinários

8.1 - NEGÓCIOS EXTRAORDINÁRIOS

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

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

8.2 - ALTERAÇÕES SIGNIFICATIVAS NA FORMA DE CONDUÇÃO DOS NEGÓCIOS DO EMISSOR

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

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

8.3 - CONTRATOS RELEVANTES CELEBRADOS PELO EMISSOR 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.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

8.4 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

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

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros**9.1 - BENS DO ATIVO NÃO-CIRCULANTE RELEVANTES – OUTROS**

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.

Proprietário	Tipo	Localização	Valor Contábil em 31/12/19 R\$ mil
Vale da Ferradura Turismo Ltda	Glebas	Canela/RS	5.595
Habrasul Desenvolvidimentos Imobiliários S/A	Glebas	Alvorada/RS	48.160
		Cachoeirinha/RS	19.456
		Florianópolis/SC	4.160
		Gravataí/RS	17.250
		Porto Alegre/RS	67.117
		Viamão/RS	7.271
	Imóveis de Renda	Canela/RS	561
		Florianópolis/SC	11.303
	Terrenos	Florianópolis/SC	19.630
		Porto Alegre/RS	403
Habrasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Glebas	Florianópolis/SC	156.521
	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	42.250
	Terrenos	Florianópolis/SC	146.559
Hotel Laje de Pedra S/A	Glebas	Canela/RS	4.987
		Total Geral	551.223

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Descrição do bem do ativo imobilizado	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
Predio da sede da Companhia e Controladas	Brasil	RS	Porto Alegre	Própria
Estacao de tratamento de esgoto em Jurerê Internacional - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Estacao de tratamento de agua em Jurerê Internacional - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Predio e Instalações hotelerias do Hotel Laje de Pedra S.A.	Brasil	RS	Canela	Própria
Parque Vale da Ferradura - CHP.	Brasil	RS	Canela	Própria

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação 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)	Data	Valor (Reais)			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Atua na prestação de serviços administrativos e profissionais da advocacia.	98,440000
				Valor mercado				
31/12/2019	6,410000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2019	1.551.684,43		
31/12/2018	6,110000	0,000000	0,00					
31/12/2017	1,510000	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 propios e de terceiros e representacao comercial comissionada. Atualmente a operacao esta paralisada.	95,310000
				Valor mercado				
31/12/2019	96,030000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2019	3.597.516,89		
31/12/2018	5,260000	0,000000	0,00					
31/12/2017	5,030000	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.								
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				
31/12/2019	-32,460000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2019	97.672.176,13		
31/12/2018	-31,000000	0,000000	801.450,60					
31/12/2017	-18,980000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação 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)		Data	Valor (Reais)		
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Compra e venda, permuta, intermediacoes, corretagens, locacoes e adminstracao de imoveis, lancamento e exploracao de empreendimentos imobiliarios, incorporacao, construcao, loteamentos, urbanizacao e prestacao de servicos.	34,700000
				Valor mercado				
31/12/2019	33,730000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2019 100.908.348,30				
31/12/2018	7,110000	0,000000	0,00					
31/12/2017	119,490000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
IRANI PAPEL E EMBALAGEM S.A.	92.791.243/0001-03	242-9	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Fabricacao de Celulose, Papel, Chapas e Caixas de Papelao Ondulado, Moveis e Resinas.	12,640000
				Valor mercado				
31/12/2019	7,360000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2019 43.403.080,81				
31/12/2018	-7,990000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-23,830000	0,000000	446.294,17					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
IRANI PARTICIPAÇÕES S.A	86.861.515/0001-00	-	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Participações em outras empresas.	22,450000
				Valor mercado				
31/12/2019	11,440000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2019 34.259.593,34				
31/12/2018	-5,740000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-32,740000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72	-	Controlada	Brasil	SC	Florianópolis	Compra, venda e locacao de imoveis proprios.	99,990000

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação 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)	Data		Valor (Reais)		
				Valor mercado				
31/12/2019	-8385,820000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2019	37.976.563,44		
31/12/2018	545,920000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-655,770000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
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
				Valor mercado				
31/12/2019	12930,890000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2019	10.690.548,47		
31/12/2018	-0,740000	0,000000	0,00					
31/12/2017	-99,770000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
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
				Valor mercado				
31/12/2019	100,000000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2019	6.070.358,95		
31/12/2018	100,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Participações em outras empresas								

9.2 - Outras Informações Relevantes

9.2 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

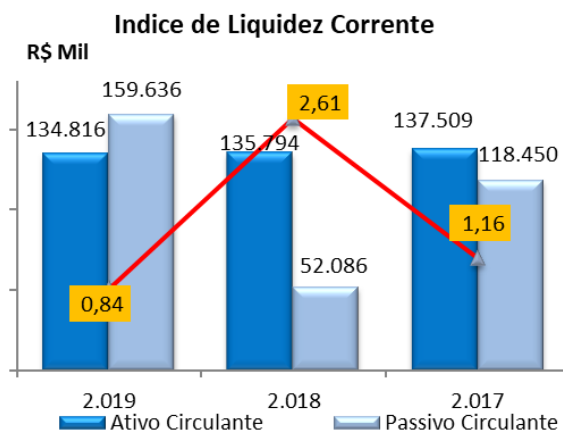
9.2 - Outras Informações Relevantes

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

10.1 - CONDIÇÕES FINANCEIRAS E PATRIMONIAIS GERAIS

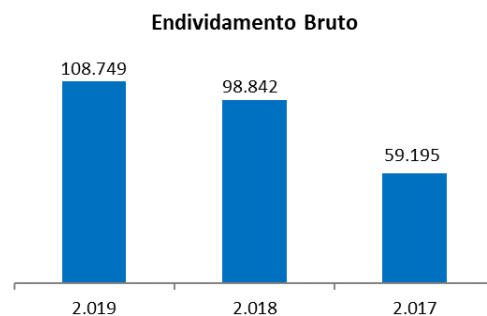
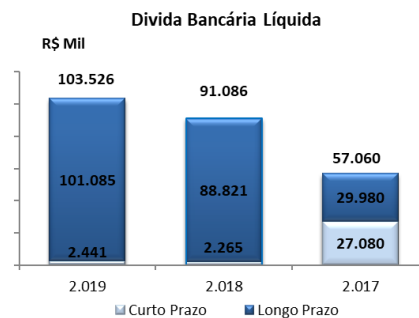
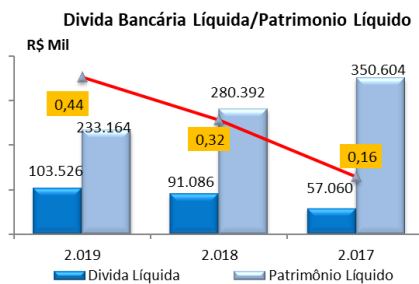
a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

O gráfico abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que o índice de liquidez corrente no exercício de 2019 apresentou diminuição principalmente devido ao reconhecimento de outras exigibilidades junto a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos que migraram de longo para curto prazo neste exercício, já em 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.



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.



10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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 mantém 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 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.
- Em 2019 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. O empréstimo contratado junto ao Banco BTG Pactual em 2018 que tinha vencimento em janeiro de 2020, foi repactuado para abril de 2021.

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

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 deste endividamento de 2019 é de R\$ 108.749 (2018 R\$ 98.842).

R\$ mil							
Tipo de Dívida	Indexador	2019	2018	2017	Vencimento	Garantias	Taxa
Empréstimos SFH	TR	11.977	11.977	11.977	(*)	Caução de Créditos	-
Contas Garantidas	CDI		170	1.041	-	Aval da Controladora	
Empréstimos Capital de Giro	Prefixada	5.048	2.953	6.740	fev/24	Aval Holding/ Caução de créditos	11,88% a.a e 23,00% a.a
	CDI	103.702	95.719	51.414	abr/21	Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis e Alienação Fiduciária de Ações	8,00% a.a
Total		120.726	110.819	71.172			
Parcela Circulante		14.418	14.242	41.192			
Parcela Não Circulante		106.308	96.577	29.980			

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

a) Operações de capital de giro indexadas ao CDI são acrescidas de juros de 8% a.a. As operações de capital de giro pré-fixadas têm juros que variam de 11,88% a.a. a 23,00% a.a. Algumas operações possuem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis, alienação de ações e cessão de recebíveis.

R\$ mil					
Indexador	Tipo de Dívida	Instituição	2019	2018	2017
CDI	Contas Garantidas	Banrisul		170	302
		Banco Bradesco		-	739
	Empréstimos Capital de Giro	Banrisul	-	-	5.523
		Banco Safra	-	-	12.620
		Banco Guanabara	-	-	5.488
		Banco Brickell	-	-	6.952
		Banco Mercantil	-	-	5.207
		Red Performance	-	-	1.121
		BTG	103.702	95.719	
		Banco BBM	-	-	8.670
		Banco Panamericano	-	-	5.832
		Total	103.702	95.889	52.455

b) Operação de capital de giro indexada ao CDI e acrescida de juros de 8% a.a. A operação tem, além da garantia de aval/fiança, alienação fiduciária/hipoteca de imóveis e alienação de ações.

ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A. firmou acordo com a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos em 17/05/2017 referente a uma demanda judicial. Tal acordo foi registrado em Outras Contas a Pagar no valor total de R\$ 236.599 mil, saldo total 31/12/2019 de 254.557 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 Irani Papel e Embalagem 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 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

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	2.019	2.018	2.017	2.019	2.018	2.017	2019 x 2018		2018 x 2017	
							R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	(6.827)	63.069	22.677	100,00	100,00	100,00	(69.896)	(110,83)	40.392	178,12
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(8.570)	(45.747)	(48.007)	125,52	(72,53)	(211,70)	37.177	(81,27)	2.260	(4,71)
RESULTADO BRUTO	(15.397)	17.322	(25.330)	225,52	27,47	(111,70)	(32.719)	(188,89)	42.652	(168,39)
DESPESAS OPERACIONAIS	(98.555)	(95.762)	(67.749)	1.443,54	(151,84)	(298,76)	(2.793)	2,92	(28.013)	41,35
Despesas Com Vendas	(1.362)	(1.412)	(2.005)	19,95	(2,24)	(8,84)	50	(3,55)	593	(29,58)
Despesas Administrativas	(84.104)	(114.656)	(66.181)	1.231,88	(181,79)	(291,84)	30.552	(26,65)	(48.475)	73,25
Depreciações e Amortizações	(1.855)	(1.816)	(1.780)	27,18	(2,88)	(7,85)	(39)	2,17	(36)	2,02
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	(11.233)	22.122	2.217	164,54	35,08	9,78	(33.355)	(150,78)	19.905	897,83
Participação dos Administradores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(113.952)	(78.440)	(93.079)	1.669,06	(124,37)	(410,46)	(35.512)	45,27	14.639	(15,73)
Resultado Financeiro	(8.508)	(12.700)	(37.100)	124,62	(20,14)	(163,60)	4.192	(33,01)	24.400	(65,77)
Receitas Financeiras	28.010	29.688	33.207	(410,26)	47,07	146,43	(1.678)	(5,65)	(3.519)	(10,60)
Despesas Financeiras	(36.518)	(42.388)	(70.307)	534,88	(67,21)	(310,04)	5.870	(13,85)	27.919	(39,71)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO DE RENDA	(122.460)	(91.140)	(130.179)	1.793,68	(144,51)	(574,06)	(31.320)	34,36	39.039	(29,99)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(807)	(512)	(787)	11,82	(0,81)	(3,47)	(295)	57,57	275	(34,94)
Imposto de renda e contribuição social diferido	20.293	33.082	13.698	(297,24)	52,45	60,40	(12.789)	(38,66)	19.384	141,51
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(102.972)	(58.570)	(117.268)	1.508,23	(92,87)	(517,12)	(44.402)	75,81	58.698	(50,05)

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

Receita Operacional Líquida Consolidada

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Receitas de Vendas de Imóveis	13.996	37.897	52.202
Receitas de Hotelaria e Serviços	24.261	27.968	36.201
Resultado de Participações Societárias	(40.561)	4.180	(56.861)
Receita Bruta	-2.304	70.045	31.542
(-) Impostos sobre vendas	(4.523)	(6.976)	(8.865)
Receita Líquida	-6.827	63.069	22.677

No exercício de 2019, a Companhia apresentou Receita Operacional líquida negativa principalmente em relação a piora no resultado de Participações Societárias nas coligadas Irani Participações S/A e Irani Papel e Embalagem S/A, e também, pela redução das vendas no segmento de Desenvolvimento Imobiliário.

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 Irani Papel e Embalagem 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 Irani Papel e Embalagem 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.

Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos

No exercício de 2019 os Custos apresentaram redução de R\$ 37.177 mil em relação ao exercício de 2018. A redução decorre em relação a redução da receita apresentada no exercício e também em função de que a receita de vendas se refere somente a estoques que tem custo menor em relação as propriedades para investimentos.

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.

Despesas Administrativas

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(24.532)	(25.161)	(30.047)
Provisão para contingências e condenações	(51.753)	(80.106)	(28.851)
Consumo de energia elétrica, gás, água, telefone e internet	(2.825)	(2.107)	(2.050)
Manutenção de prédios, instalações, máquinas e equipamentos	(1.382)	(1.385)	(739)
Outras despesas administrativas	(5.467)	(7.713)	(6.274)
Despesas Administrativas	(85.959)	(116.472)	(67.961)

Ao final do exercício de 2019 as Despesas Administrativas apresentaram redução de R\$ 30.513 mil em relação ao exercício de 2018. Esta redução decorre principalmente pela diminuição de Provisões para Contingências que haviam sido realizadas no ano de 2018. Os demais itens de despesas apresentados permanecem nos mesmos patamares dos anos anteriores, com tendências de redução.

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 Habitasul Desenvolvidos 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 Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A., Habitasul – Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A. e Hotel Laje de Pedra S.A.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	(14.105)	527	(12.993)
Condomínios e IPTU	(5.572)	(6.668)	(5.952)
Receita de ajuste a valor justo	5.580	27.507	18.492
Manutenção, Segurança e conservação	(797)	(1.410)	(401)
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.323	1.892	1.925
Outras Despesas/ Receitas	2.338	274	1.146
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(11.233)	22.122	2.217

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais no exercício de 2018 apresentaram aumento em relação ao exercício anterior, fechando o exercício de 2019 com resultado negativo (Despesas). Esta variação decorre principalmente em função da diminuição da receita de ajuste a valor justo em propriedades para investimentos, e ainda pelo reconhecimento de provisão para créditos de liquidação duvidosa a receber de clientes dos contratos SFH-FCVS.

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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Resultado Financeiro

Consolidado -R\$ mil	2019	2018	2017
Receitas Financeiras	28.010	29.688	33.207
Juros	2.522	4.484	9.344
Rendimentos de Aplicações Financeiras	290	768	165
Variações Monetárias ativas	25.092	23.750	23.376
Outras	106	686	322
Despesas Financeiras	(36.518)	(42.388)	(70.307)
Juros	(15.399)	(12.098)	(15.930)
Variações Monetárias Passivas	(20.079)	(28.043)	(52.408)
Outras	(1.040)	(2.247)	(1.969)
Resultado Financeiro	(8.508)	(12.700)	(37.100)

Em 2019 as receitas financeiras variaram negativamente R\$ 1.678 mil em relação a 2018. As despesas financeiras também apresentaram redução de R\$ 5.870 mil em relação a 2018, devido principalmente a redução das variações monetárias passivas das operações financeiras da Companhia.

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.

Resultado Líquido

No ano de 2019 o resultado líquido do exercício foi de R\$ 102.972 mil negativos, e foi impactado principalmente pela equivalência patrimonial do resultado nas sociedades coligadas, especialmente na Irani Papel e Embalagem S.A, e Irani Participações S.A. O resultado das participações societárias no exercício foi negativo em R\$ 40.561 mil. A redução da receita líquida principalmente do segmento de desenvolvimentos imobiliários que foi 51,35% menor comparado com o exercício de 2018, também contribuiu para o resultado líquido negativo apresentado.

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 Irani Papel e Embalagem S.A, o que contribuiu positivamente para a melhoria dos resultados.

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 Irani Papel e Embalagem S/A e Irani Participações S/A no exercício foi de R\$ 56.861 mil negativo.

Alterações significativas no Ativo

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

ATIVO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19 x Dez/18		Dez/18 x Dez/17	
							R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	134.816	135.794	137.509	11,26	11,50	11,63	(978)	(0,72)	(1.715)	(1,25)
Caixa e Equivalente de Caixa	5.223	7.756	2.135	0,44	0,66	0,18	(2.533)	(32,66)	5.621	263,28
Créditos	16.459	16.251	18.246	1,37	1,38	1,54	208	1,28	(1.995)	(10,93)
Estoques	113.134	111.787	117.128	9,45	9,47	9,91	1.347	1,21	(5.341)	(4,56)
NÃO CIRCULANTE	1.062.677	1.044.663	1.044.364	88,74	88,50	88,37	18.014	1,72	299	0,03
Realizável a Longo Prazo	294.769	288.551	276.047	24,62	24,44	23,36	6.218	2,16	12.504	4,53
Investimentos	153.107	146.297	157.297	12,79	12,39	13,31	6.810	4,65	(11.000)	(6,99)
Propriedade para investimentos	556.921	551.472	551.102	46,51	46,72	46,63	5.449	0,99	370	0,07
Imobilizado	57.680	58.111	59.671	4,82	4,92	5,05	(431)	(0,74)	(1.560)	(2,61)
Intangível	199	232	247	0,02	0,02	0,02	(33)	(14,20)	(15)	(6,07)
TOTAL DO ATIVO	1.197.493	1.180.457	1.181.873	100,00	100,00	100,00	17.036	1,44	(1.416)	(0,12)

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

Ativo Circulante

Consolidado -R\$ mil	2019	2018	2017
Caixas e Bancos	554	288	546
Aplicações Financeiras	4.669	7.468	1.589
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.223	7.756	2.135

Em 2019, o saldo de disponibilidades apresentou diminuição em relação a 2018 devido ao menor volume de recursos disponíveis em aplicações financeiras.

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.

Créditos

Consolidado -R\$ mil	2019	2018	2017
Clientes	13.570	13.498	17.289
Provisão para Devedores Duvidosos	(6.203)	(4.790)	(5.629)
Outros Créditos	6.288	5.456	4.858
Impostos a Recuperar	2.804	2.087	1.728
Créditos	16.459	16.251	18.246

No exercício de 2019 a conta de créditos se apresentou estável. 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

O aumento nos estoques em 2019 em R\$ 1.347 mil decorre principalmente em função do encerramento do empreendimento imobiliário Porto Verde em Alvorada – RS, o qual foi disponibilizado para venda.

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, e em razão da expectativa de vendas dessas áreas ainda em 2018.

Ativo Não Circulante

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Consolidado - R\$ mil	2019	2018	2017
Clientes	269.687	263.022	235.715
Partes Relacionadas	-	-	15.887
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Depósitos Judiciais e Cauções	2.327	2.103	1.872
Estoques	10.278	10.278	9.088
Outros Créditos	501	1.171	1.508
Realizável a Longo Prazo	294.769	288.551	276.047

Ao final de 2019, as contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de 2.16% em relação ao exercício de 2018, sendo que esse aumento decorre principalmente pela correção de créditos a receber de clientes dos contratos SFH-FCVS.

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 pela 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 Desenvolvidores Imobiliários S.A., já mencionado anteriormente.

Investimentos

Os investimentos apresentaram variação líquida positiva de R\$ 6.810 mil no exercício de 2019 em relação ao exercício de 2018, principalmente em função do aumento da participação nas suas controladas, superior ao resultado da participação societária recebido de suas coligadas.

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. O resultado negativo das Participações Societárias reconhecido no período foi de R\$ 56.861, representado essencialmente pelas participações das Coligadas Irani Papel e Embalagem S.A. e Irani Participações S.A.

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

Propriedades para Investimentos

Evolução Propriedades Para Investimento - R\$ mil	2019	2018	2017
Saldo Inicial	551.472	551.102	645.778
Acréscimo	642	244	500
(-) Baixa	(891)	(27.381)	(13.998)
Transferência do estoque	-	-	(99.670)
Variação do valor justo	5.698	27.507	18.492
Saldo Final	556.921	551.472	551.102

No exercício de 2019 as propriedades para investimentos tiveram acréscimos de R\$ 5.449 mil, referente a variação do valor justo verificado principalmente na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. As baixas por venda das propriedades para investimentos no exercício foram de R\$ 891 mil.

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.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Imobilizado

Evolução Imobilizado - R\$ mil	2019	2018	2017
Saldo Inicial	58.111	59.671	61.247
Acréscimo	2.740	447	264
(-) Baixa	(1.343)	(203)	(76)
Depreciações	(1.827)	(1.804)	(1.764)
Saldo Final	57.681	58.111	59.671

Nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 o imobilizado não sofreu variação significativa.

Alterações significativas no Passivo

Em milhares de Reais	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19	Dez/18	Dez/17	Dez/19 x Dez/18		Dez/18 x Dez/17	
	R\$	R\$	R\$				R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	159.636	52.086	118.450	13,33	4,41	10,02	107.550	206,49	(66.364)	(56,03)
Fornecedores	4.382	3.948	9.568	0,37	0,33	0,81	434	10,98	(5.620)	(58,74)
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	14.418	14.242	41.192	1,20	1,21	3,49	176	1,24	(26.950)	(65,43)
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.266	2.221	2.706	0,19	0,19	0,23	45	2,04	(485)	(17,92)
Participações Estatutárias e Dividendos	2.659	4.980	-	0,22	0,42	-	(2.321)	(46,61)	-	-
Participação dos Administradores	2.986	2.986	2.986	0,25	0,25	-	(0)	(0,01)	-	-
Impostos e Contribuições A Recolher	11.516	13.045	14.610	0,96	1,11	1,24	(1.529)	(11,72)	(1.565)	(10,71)
Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Exigibilidades	121.409	10.664	38.405	10,14	0,90	3,25	110.745	1.038,50	(27.741)	(72,23)
NÃO CIRCULANTE	804.693	847.981	712.820	67,20	71,83	60,31	(43.288)	(5,10)	135.161	18,96
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	106.308	96.577	29.980	8,88	8,18	2,54	9.731	10,08	66.597	222,14
Provisão Passivos Contingentes	433.725	382.994	302.043	36,22	32,44	25,56	50.731	13,25	80.951	26,80
Impostos e Contrib. A Recolher	6.276	5.179	3.204	0,52	0,44	0,27	1.097	21,18	1.975	61,64
Outras Exigibilidades	151.812	236.066	217.936	12,68	20,00	18,44	(84.254)	(35,69)	18.130	8,32
Tributos Diferidos	106.573	127.165	159.657	8,90	10,77	13,51	(20.592)	(16,19)	(32.492)	(20,35)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	233.164	280.392	350.604	19,47	23,75	29,67	(47.228)	(16,84)	(70.212)	(20,03)
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas	232.906	280.105	350.310	19,45	23,73	29,64	(47.199)	(16,85)	(70.205)	(20,04)
Controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital Social	127.182	127.182	127.182	10,62	10,77	10,76	(0)	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	0	0,14	-	-
Reservas de Reavaliações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de Avaliação Patrimonial	89.104	98.104	104.170	7,44	8,31	8,81	(9.000)	(9,17)	(6.066)	(5,82)
Resultados Abrangentes	-	(53.956)	(38.657)	-	(4,57)	(3,27)	53.956	(100,00)	(15.299)	39,58
Reservas de Lucros	13.942	108.613	154.937	1,16	9,20	13,11	(94.671)	(87,16)	(46.324)	(29,90)
Reserva Legal	2.516	-	2.516	0,21	-	0,21	2.516	-	(2.516)	(100,00)
Lucros Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	258	287	294	0,02	0,02	0,02	(29)	(10,08)	(7)	(2,38)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.197.493	1.180.457	1.181.874	100,00	100,00	100,00	17.036	1,44	(1.417)	(0,12)

Passivo Circulante

Em 2019 o passivo circulante apresentou aumento significativo em 2019 no valor de R\$ 107.550 mil em relação ao exercício de 2018, principalmente em função de migração de parcelas de longo para curto prazo da exigibilidade junto a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos.

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.

Passivo Não Circulante

Em 2019, o passivo não circulante apresentou redução de R\$ 84.254 mil em relação ao exercício de 2018, principalmente devido a migração da exigibilidade junto a EMGEA – Empresa Gestora de Ativos migrar parcialmente para o curto prazo.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

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 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 Desenvolvidos Imobiliários S.A, a conta Provisão para Passivos Contingentes apresentou uma redução, sendo parte da Provisão reclassificada para Outras Exigibilidades.

Patrimônio Líquido

Ao final do exercício de 2019 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 47.228 mil em relação ao exercício de 2018. As variações apresentadas decorrem principalmente do Resultado Líquido do Exercício, das variações de Resultados Abrangentes por conta de participação nas Sociedades Coligadas Irani Papel e Embalagem S/A e Irani Participações S/A.

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 Irani Papel e Embalagem 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 Irani Papel e Embalagem S/A e Irani Participações S/A e por realização de Reservas de Lucros a Realizar.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

10.2 - RESULTADO OPERACIONAL E FINANCEIRO

a. Resultado das operações do emissor, em especial

i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita; ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Dados Consolidados - R\$ mil	2019	2018	Var. 2019 x 2018
1. Receitas			
Receita Operacional Líquida	(6.827)	63.069	-110,83%
Desenvolvimentos Imobiliários	22.921	47.113	-51,35%
Hotelaria, Turismo e Serviços	10.813	11.776	-8,17%
Equivalência Patrimonial (*)	(40.561)	4.180	-1.070,36%
2. Resultados			
Resultado Operacional antes dos tributos	(122.460)	(91.140)	-34,36%
Desenvolvimentos Imobiliários	(85.259)	(81.368)	-4,78%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(37.201)	(9.772)	-280,69%
IR e CSLL	19.488	32.570	-40,17%
Desenvolvimentos Imobiliários	19.982	32.666	-38,83%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(494)	(96)	-414,58%
Resultado Líquido das Atividades Continuadas	(102.972)	(58.570)	-75,81%
Desenvolvimentos Imobiliários	(65.277)	(48.702)	-34,03%
Hotelaria, Turismo e Serviços	(37.695)	(9.868)	-281,99%

(*) 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 2019, as incertezas políticas e econômicas verificadas no ano de 2019 impactaram significativamente nos negócios, especialmente no segmento Desenvolvimento Imobiliário. A atividade imobiliária continuou em ritmo lento, na sequência do que já havia sido verificado nos anos anteriores de 2017 e 2018. O segmento de Desenvolvimento Imobiliário manteve 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 Desenvolvimento 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 Irani Papel e Embalagem S.A e Irapar Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 40.561 mil, o que contribuiu para o resultado líquido negativo apurado neste exercício.

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 Desenvolvimento 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 Irani Papel e Embalagem S.A e Irapar 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.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

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 Desenvolvimento 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 Irani Papel e Embalagem S.A e Irapar Participações S.A apresentaram resultado negativo de R\$ 56.861 mil, refletindo as dificuldades enfrentadas pelo setor de papel embalagem no ano de 2017.

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 do emissor

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.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

10.3 - EVENTOS COM EFEITOS RELEVANTES, OCORRIDOS E ESPERADOS, NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Não houve eventos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

10.4 - MUDANÇAS SIGNIFICATIVAS NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS - RESSALVAS E ÊNFASES NO PARECER DO AUDITOR

a. Mudanças significativas nas práticas contábeis

Nos exercícios de 2019, 2018 e 2017 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 2019, 2018 e 2017 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 2019, o auditor manteve ênfase conforme já destacado em 2018, que segue:

Ênfase quanto à elaboração das Demonstrações Contábeis (Individuais e Consolidadas), 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, seguem 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.

Também em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2019, o auditor incluiu ênfase quanto a reapresentação de valores correspondentes em coligada, conforme segue:

Os auditores independentes da coligada Irani Papel e Embalagem S.A., emitiram relatório sobre as Demonstrações Contábeis do exercício findo em 31 de dezembro com parágrafo de ênfase "Reapresentação dos Valores Correspondentes" referente a 2016, 2017 e 2018, cuja os efeitos analisados não foram representativos. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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, seguem 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.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

10.5 - POLÍTICAS CONTÁBEIS CRÍTICAS

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

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

10.6 - ITENS RELEVANTES NÃO EVIDENCIADOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Companhia não detém ativos e passivos relevantes, bem como qualquer operação, contrato, transação, obrigação ou outros tipos de compromissos que não estejam contabilizados em suas demonstrações financeiras ou outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras com exceção de operações de cessão de crédito firmada pela Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A (incorporada pela Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S.A. em 2018), na qual possui co-obrigação sobre os créditos cedidos.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras**10.7 - COMENTÁRIOS SOBRE ITENS NÃO EVIDENCIADOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Não se aplica. Não houve itens relevantes não identificados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos últimos exercícios.

10.8 - Plano de Negócios

10.8 – PLANO DE NEGÓCIOS

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

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

10.9 - OUTROS FATORES COM INFLUÊNCIA RELEVANTE

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

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

11.1 - PROJEÇÕES DIVULGADAS E PREMISSAS

A Companhia não divulga projeções e, por consequência, não divulgou projeções nos últimos três exercícios sociais.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

11.2 - ACOMPANHAMENTO E ALTERAÇÕES DAS PROJEÇÕES DIVULGADAS

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

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

12.1 - DESCRIÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA

a. Atribuições do Conselho de Administração e dos Órgãos e Comitês permanentes que se reportam ao Conselho de Administração:

Conforme o Estatuto Social da Companhia, a Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria. A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado.

O **Conselho de Administração** será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos acionistas, eleitos pela Assembleia Geral, pelo prazo de 3 (três) anos, admitida a reeleição.

O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão designados em Assembleia Geral. O Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade. Em caso de vacância do Presidente, assumirá a Presidência do Conselho o Vice-Presidente, que completará o mandato do Presidente, vagando o cargo de Vice-Presidente, o Conselho escolherá um de seus membros para substituí-lo, com mandato até a seguinte Assembleia Geral. Nos casos de vacância de membro do Conselho de Administração, por renúncia ou qualquer outro motivo, os membros remanescentes poderão indicar um substituto que exercerá o cargo até a primeira Assembleia Geral que ocorrer, vagando a maioria dos cargos, convocar-se-á de imediato a Assembleia Geral para proceder-se a eleição de novos membros, os quais completarão o mandato dos substituídos.

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.

i. Indique se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

A Companhia ainda não possui regimento interno próprio.

ii. Indique se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto.

A Companhia não possui Comitê de Auditoria Estatutário

iii. Indique de que forma o Conselho de Administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

É atribuição do próprio Conselho de Administração avaliar anualmente o desempenho dos Auditores Independentes. Sendo que a Companhia não possui política de contratação de serviços de auditoria.

b. Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Conforme o Estatuto Social da Companhia, a **Diretoria**, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de 2 (dois) a 9 (nove) Diretores, acionistas ou não, a designação dos títulos dos cargos de Diretores e a fixação das respectivas atribuições serão estabelecidas em resolução específica do Conselho de Administração

A Companhia possui um Diretor Presidente, um Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores, um Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão e um Diretor de Negócios, todos com prazo de mandato de 1 (um) anos, permitida a reeleição. Em caso de ausência temporária de qualquer Diretor, caberá ao Conselho de Administração designar, dentre os demais Diretores, um substituto provisório. Na hipótese vacância na Diretoria, o Conselho de Administração designará um substituto definitivo para completar o mandato do substituído.

A **Diretoria** tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao regular funcionamento da Companhia, que não sejam de competência da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração. A Diretoria da Companhia Habitasul de Participações S.A. não possui regimento interno próprio.

Os Diretores da Companhia 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, e/ou Judicialmente, pelo Diretor a quem a competência for atribuída pelo Conselho de Administração ou por um procurador especialmente constituído para este fim.

c. Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

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. Sendo que não houve instalação de Conselho Fiscal nos últimos anos.

d. Se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação; (iii) como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão; e (iv) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos:

A Companhia não adota mecanismos formalizados de avaliação de desempenho para o Conselho de Administração e da Diretoria.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

12.2 - REGRAS, POLÍTICAS E PRÁTICAS RELATIVAS ÀS ASSEMBLEIAS GERAIS

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 nos jornais Diário Oficial do Rio Grande do Sul e no Jornal do Comércio do Rio Grande do Sul. 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, além das atribuições previstas em lei:

- (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;
- (k) deliberar sobre permuta de ações ou outros valores mobiliários de emissão da Companhia ou de empresas suas subsidiárias;
- (l) 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 ri@habitasul.com.br; da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, www.cvm.gov.br, e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, www.bovespa.com.br.

d. Identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia prevê a supervisão de conflitos de interesse conforme o Artigo 115 e parágrafos da Lei das Sociedades por Ações. O acionista deve exercer o direito a voto no interesse da companhia; considerar-se-á abusivo o voto exercido com o fim de causar dano à companhia ou a outros acionistas, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte, ou possa resultar, prejuízo para a companhia ou para outros acionistas.

O acionista não poderá votar nas deliberações da Assembleia Geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o da Companhia. Ainda o acionista responde pelos danos causados pelo exercício abusivo do direito de voto, ainda que seu voto não haja prevalecido. Sendo que a deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o da companhia é anulável, podendo o acionista responder pelos danos causados e ser obrigado a transferir para a companhia as vantagens que tiver auferido.

e. Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

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

f. Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Conforme consta dos editais de convocações da Companhia, 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 4 (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; II) original ou cópia autenticada de documento oficial de identificação, com foto, do(s) representante(s) legal(is); e III) comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, fornecidos pela Companhia e/ou por agente de custódia não superior a 4 (quatro) dias contados da realização da respectiva Assembleia.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

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; II) original ou cópia autenticada de documento oficial de identificação, com foto, do(s) representante(s) legal(is); e III) comprovante da titularidade das ações de emissão da Companhia, fornecidos pela Companhia e/ou por agente de custódia não superior a 4 (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. À Companhia não admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico.

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

Caso o acionista opte por exercer seu direito de voto a distância junto à Companhia, por meio do envio diretamente à Companhia, o acionista deverá encaminhar aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores, por meio de correspondência enviada ao endereço da Companhia, localizada na Rua General João Manoel, 157, 15º andar, Sala 1501, 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 ri@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 a 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 eletrônico informado pelos acionistas no boletim de voto a distância, no prazo de 3 (três) dias corridos contados do seu recebimento, sobre a validade do boletim de voto a distância e dos documentos que o acompanham. A Companhia comunicará aos acionistas, no mesmo prazo, sobre eventual necessidade de retificação ou reenvio do boletim e/ou dos documentos que o acompanham. Entretanto, caso o acionista não preencha o boletim na íntegra, ou o boletim contenha itens preenchidos incorretamente e o prazo de retificação/reenvio acima mencionado já tenha se esgotado, serão computados pela Companhia os quesitos para os quais o preenchimento no boletim foi feito de forma correta e rejeitados itens específicos que apresentarem 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, aplicando-se a excepcionalidade a Assembleia Geral Ordinária de 2020, que foi realizada de forma híbrida para a participação dos acionistas, devido ao caráter de quarentena vigente pelo COVID-19.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

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 distância

Nos termos do Artigo 21-L da ICVM 481/09, 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, Sala 1501, Centro Histórico, CEP 90.010-030, Porto Alegre/RS., bem como para o e-mail ri@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-d da ICVM 481/09 a respeito do acionista que solicitar a inclusão.

Nos termos do artigo 21-N da ICVM 481/09, no prazo de 3 (três) dias úteis contados do recebimento de solicitação de inclusão de propostas e/ou candidatos no boletim de voto a distância, a Companhia comunicará aos acionistas, por meio de envio de e-mail ao endereço indicado na referida solicitação, sobre: (i) a inclusão da solicitação no boletim de voto a distância a ser divulgado pela Companhia; ou (ii) caso haja necessidade de retificação da solicitação, os documentos e alterações necessários para referida retificação, que deverá ser feito nos prazos do artigo 21-L, § 1º da ICVM 481/09.

Adicionalmente, informamos que o boletim de voto a distância, a ser disponibilizado pela Companhia oportunamente, também 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

A Companhia Habitasul de Participações S.A. não disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias.

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 passou a adotar o voto a distância, nos termos da regulamentação aplicável. Com isso, a opção de exercício do voto à distância é 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.

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.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

12.3 - REGRAS POLÍTICAS E PRÁTICAS RELATIVAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

a. Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

No exercício de 2019, o Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações, realizou 12 (doze) Reuniões Ordinárias e 12 (doze) Reuniões Extraordinárias.

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 de acionistas na Companhia.

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 Companhia.

d. se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

A Companhia não conta atualmente com uma política de indicação aprovada por seu Conselho de Administração, porém esclarece que a indicação de membros do Conselho segue critérios de qualificação e experiência técnica, além de aspectos legais e reputacionais à luz das melhores práticas de governança corporativa.

(i) órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia não possui política aprovada de indicação e de preenchimento de cargos do Conselho de Administração.

(ii) principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

A Companhia não possui política aprovada de indicação e de preenchimento de cargos do Conselho de Administração.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

12.4 - DESCRIÇÃO DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA PARA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS POR MEIO DE ARBITRAGEM

Não existe cláusula compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia, para a resolução dos conflitos entre acionistas e entre estes e a Companhia por meio de arbitragem.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Órgão 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			
ODIVAN CARLOS CARGNIN	02/10/1974	Pertence apenas à Diretoria	18/11/2020	1 ANO	3
767.695.189-53	Advogado	12 - Diretor de Relações com Investidores	18/11/2020	Não	0.00%
DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS					
SERGIO LUIZ COTRIM RIBAS	19/05/1966	Pertence apenas à Diretoria	18/11/2020	1 ANO	3
451.745.049-04	Administrador de Empresas	10 - Diretor Presidente / Superintendente	18/11/2020	Não	0.00%
JOSÉ ROBERTO MATEUS JUNIOR					
008.914.889-44	Fisioterapeuta	Pertence apenas à Diretoria	18/11/2020	1 ANO	2
		19 - Outros Diretores	18/11/2020	Não	0.00%
DIRETOR DE NEGÓCIOS					
FABIANO ALVES DE OLIVEIRA	17/02/1977	Pertence apenas à Diretoria	18/11/2020	1 ANO	3
017.025.879-32	Contador	19 - Outros Diretores	18/11/2020	Não	0.00%
DIRETOR DE PESSOAS, ESTRATÉGIA E GESTÃO					
ANDREA PEREIRA DRUCK	11/11/1963	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/04/2021	03 anos	3
584.522.730-53	Jornalista	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	28/04/2021	Sim	100.00%
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Diretor de Empresas	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/04/2021	03 anos	5
		21 - Vice Presidente Cons. de Administração	28/04/2021	Sim	95.65%
PAULO ISERHARD					
184.832.910-53	Engenheiro Mecânico	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/04/2021	03 anos	3
		27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	28/04/2021	Sim	100.00%

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Órgão 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			
PAULO SERGIO VIANA MALLMANN	28/09/1955	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/04/2021	03 anos	5
228.565.950-49	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	28/04/2021	Sim	100.00%
PERICLES PEREIRA DRUCK	18/07/1965	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/04/2021	03 anos	5
432.252.410-91	Engenheiro Agrônomo	20 - Presidente do Conselho de Administração	28/04/2021	Sim	100.00%
ROBERTO FALDINI	06/09/1948	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/04/2021	03 anos	2
070.206.438-68	Administrador de Empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	28/04/2021	Sim	100.00%
CARLOS BERENHAUSER LEITE	15/04/1960	Pertence apenas ao Conselho de Administração	28/04/2021	03 anos	2
494.959.769-87	Engenheiro	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	28/04/2021	Sim	100.00%
Experiência profissional / Critérios de Independência					
ODIVAN CARLOS CARGNIN - 767.695.189-53					

Empresa / Cargo / Exercício

Irani Papel e Embalagem S.A., ocupou o cargo de gerente de controladoria de 1995 à 2004, e ocupa o cargo de Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores desde 2004;
Instituto Habitasul, ocupou o cargo de Conselheiro Deliberativo de 2007 à 2018, e ocupa o cargo de Diretor desde 2007;
Iraflor Comércio de Madeiras Ltda., ocupa o cargo de Diretor de Finanças desde 2012;
Irani Geração de Energia Sustentável Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde 2013;
São Roberto S.A. (ora extinta), ocupou o cargo de Diretor Vice-Presidente de 06.03.2014 à 30.12.2014;

HGE – Geração de Energia Suscentável S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2014;
Habitasul Comércio e Representações S.A., ocupou o cargo de Diretor de 2017 à 2019;
Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda. (ora extinta), ocupou o cargo de Diretor de 2017 à 2018;
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., ocupou o cargo de Diretor de 2017 à 2019;
Companhia Habitasul de Participações S.A., ocupa o cargo de Diretor de Administração, Finanças e Relações com Investidores desde 2017.

Sr. Odivan Carlos Cargnin declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

SERGIO LUIZ COTRIM RIBAS - 451.745.049-04

Empresa / Cargo / Exercício

Roland Berger Strategy Consultant, ocupou o cargo de consultoria de gestão estratégica e marketing, período não fornecido;
Banco do Brasil S.A., ocupou o cargo de Gerente de Marketing, período não fornecido;
Irani Papel e Embalagem S.A., ocupou o cargo de Diretor de Marketing e Vendas de 2004 à 2011, Diretor de Negócios, Papel e Embalagem de 2011 à 2017, Diretor de Operações de 2017 à 2019 e ocupa o cargo de Diretor Presidente desde 2017;
HGE – Geração de Energia Suscentável S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2017;
Habitasul Florestal S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração e Diretor desde 2017;
Irani Geração de Energia Sustentável Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde 2017;
Companhia Habitasul de Participações S.A., ocupa o cargo de Diretor Presidente desde 2019.

Sr. Sérgio Luiz Cotrim Ribas declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

JOSÉ ROBERTO MATEUS JUNIOR - 008.914.889-44

Empresa / Cargo / Exercício

Irani Papel e Embalagem S.A., iniciou como consultor em 2008, ocupou o cargo de Gerente de Melhoria Contínua de 2011 à 2012, ocupou o cargo de Gerência Industrial da Embalagem SC de 2012 à 2018, e ocupa o cargo de Gerente de Estratégia, Marketing, Inovação e Melhoria Contínua desde 2018;
Companhia Habitasul de Participações S.A., ocupa o cargo de Diretor de Negócios desde 2019;
Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A., ocupa o cargo de Diretor desde 2019;
Habitasul Comércio e Representações S.A.(EM LIQUIDAÇÃO)., ocupou o cargo de Diretor de 2019 à 2020, e ocupa o cargo de liquidante desde 2020;
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde 2019;
JI Negócios Imobiliários Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde 2019;
JI Administração Hoteleira Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde 2019;
Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda, ocupa o cargo de Diretor desde 2019;
Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde janeiro de 2020.

Sr. José Roberto Mateus Júnior declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

FABIANO ALVES DE OLIVEIRA - 017.025.879-32

Empresa / Cargo / Exercício

Irani Papel e Embalagem S.A., ocupou o cargo de Gerente de Controladoria de 2002 à 2014, ocupou o cargo de Superintendente de Estratégia e Gestão de 2014 à 2017, ocupa o cargo de Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão desde 2017;
 Companhia Habitasul de Participações S.A., ocupa o cargo de Diretor de Pessoas, Estratégia e Gestão desde 2019;
 Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde abril de 2020;
 JI Negócios Imobiliários Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde março de 2020;
 JI Administração Hoteleira Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde março de 2020;
 Jurerê Empreendimentos Imobiliários e Serviços Ltda, ocupa o cargo de Diretor desde março de 2020;
 Resort Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde março de 2020.

Sr. Fabiano Alves de Oliveira declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

ANDREA PEREIRA DRUCK - 584.522.730-53

Jornalista formada pela Pontifícia Universidade Católica - PUC-RS, com Especialização em Política Cultural pela Formation Internacional Culture (Ministère des Affaires Étrangères et Ministère de la Culture - France). Graduada no Owner/President Management Program na Harvard Business School - OPM 39. Empresa / Cargo / Exercício: Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretora de 2017 à 2019, e ocupa o cargo de Conselheira de Administração desde 2017;

LIDE SC., ocupou o cargo de Diretoria de Gestão, período não fornecido; Sindicato dos Hotéis Bares e Restaurantes SC., ocupa o cargo de Diretora, período não confirmado; ONG FloripAmanha, ocupa o cargo de Conselheira, período não confirmado; Setting - Comunicação Integrada Ltda., ocupou o cargo de Diretora de 1993 à 1999; Grupo Habitasul, ocupou o cargo de Diretora de Comunicação e Recursos Humanos de 1999 à 2001; Instituto Habitasul, ocupa o cargo de Diretora Presidente desde 2007; Associação Comercial e Industrial de Florianópolis (ACIF), ocupou o cargo de Diretora de Turismo de 2013 à 2017, e ocupa o cargo de Conselheira desde 2009; ADR – Administração de Imóveis Ltda., ocupa o cargo de Diretora desde 2010; JI Administração Hoteleira Ltda., ocupou os cargos de Conselheira Deliberativa e Fiscal de 2009 à 2014, e Diretora de 2015 à 2018; Jurerê Praia Clube, ocupou o cargo de Conselheira Deliberativa de 2012 à 2018, e ocupa o cargo de Diretora Presidente desde 2018; Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupou o cargo de Diretora de 2017 à 2019.

Sra. Andrea Pereira Druck, declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

Diretor de Empresas.

Empresa / Cargo / Exercício:

Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1981; Habitasul Florestal S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1993; Irani Papel e Embalagem S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1995; Irani Participações S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1997; Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1998; H G E – Geração de Energia Sustentável, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2015; Companhia Comercial de Imóveis, ocupa o cargo de Diretor desde 1973; Vale da Ferradura Turismo S.A., ocupou o cargo de Diretor de 1976 à 2015; Habitasul Comércio e Representações S.A. (ora extinta), ocupou o cargo de Conselheiro de Administração de 1981 à 2020; Jurerê Praia Clube, ocupou o cargo de Diretor de 1986 à 2016; Hotel Laje de Pedra S.A., ocupou o cargo de Diretor de 1885 à 1992, e ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1980; Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, ocupou o cargo de Diretor de 1980 à 2017; ED - Administração e Participações Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde 1980; Habitasul – Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A. (ora extinta), ocupou o cargo de Conselheiro de Administração de 1982 à 2017; e E.F. Druck - Imóveis Ltda., ocupa o cargo de Diretor desde 1983.

Sr. Eurito de Freitas Druck, declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer

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).

Empresa / Cargo / Exercício:

Companhia Habitasul de Participação, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2015; Kepler Weber S.A., ocupou o cargo de Diretor Presidente, período não informado; Condor S.A., ocupou o cargo de Diretor, período não mencionado; Medabil S.A., ocupou o cargo de Diretor, período não mencionado; Rigesa Ltda., ocupou o cargo de Vice-Presidente, período não mencionado; Inova Business School, ocupa o cargo de Coordenador do Programa Conselheiro Trendsinnovatio; Instituto de Marketing Industrial e Future Advisory Board, ocupa o cargo de membro da YPO; Irani Papel e Embalagem S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração Independente desde 2016; Lwart Participações e Empreendimentos Ltda., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração; Kemin South America, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração.

Sr. Paulo Iserhard, declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

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.

Empresa / Cargo / Exercício:

Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1997; LOF Consultoria Imobiliária Ltda., na qual é sócio, período não mencionado. Consulplanes - Consultoria E Planejamento Ltda., ocupou o cargo de Diretor de 1992 à 2017; Druck Mallmann Oliveira & Advogados Associados, no qual foi sócio e Diretor de 1996 à 2017; Instituto Habitasul, ocupou o cargo de Conselheiro Deliberativo de 2007 à 2017; Irani Papel e Embalagem S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2001.

Sr. Paulo Sergio Viana Mallmann, declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

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.

Empresa / Cargo / Exercício:

Companhia Habitasul de Participações, ocupou o cargo de Diretor de 2017 à 2019, e ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1999;

Habitasul Comércio e Representações S.A. (ora extinta), ocupou o cargo de Conselheiro de Administração de 2017 à 2020; Hotel Laje de Pedra S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2017; Instituto Habitasul, ocupa o cargo de Conselheiro Deliberativo desde 2007; Habitasul Florestal S.A., ocupou o cargo de Diretor de 2000 à 2017, e ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2005; Irani Papel e Embalagem S.A., ocupou o cargo de Diretor de 1999 à 2017, e ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 1997; Irani Soluções para E-Commerce Ltda., ocupou o cargo de Administrador de 2013 à 2017; Koch Metalúrgica S.A., ocupou o cargo de Conselheiro de Administração de 2013 à 2018; Iraflor Comércio de Madeiras Ltda., ocupou o cargo de Diretor de 2012 à 2020; Irani Participações S.A., ocupa os cargos de Conselheiro de Administração e Diretor desde 1997; Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2017; H G E – Geração de Energia Sustentável, ocupou o cargo de Diretor de 2009 à 2017, e ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2014.

Sr. Péricles Pereira Druck, declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

ROBERTO FALDINI - 070.206.438-68

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.

Empresa / Cargo / Exercício:

Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2019, IBEF - Instituto Brasileiro dos Executivos Financeiros, membro associado, período não informado; FBN - Family Business Network, membro associado, período não informado;

Metal Leve S.A., ocupou o cargo de Diretor Executivo, período não informado; CVM - Comissão de Valores Mobiliários, ocupou o cargo de Presidente, no ano de 1992; PDA do Nucleo das Empresas Familiares da FDC - Fundação Dom Cabral, ocupou o cargo de Coordenador de 2002 à 2007; Irani Papel e Embalagem S.A., ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2018.

Sr. Roberto Faldini, declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de condenações na área criminal; não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

CARLOS BERENHAUSER LEITE - 494.959.769-87

Engenharia Civil pela UFSC em 1988, Conselheiro Trendsinnovation certificado pela Inova Business School.

Empresa / Cargo / Exercício:

Companhia Habitasul de Participações, ocupa o cargo de Conselheiro de Administração desde 2020; Sócio Administrador nas empresas HM Administração e Participações Ltda, HCGG Administração e Participações Ltda e CL Assessoria Empresarial e Comercio Imobiliário Ltda.; Saneamento e Habitação de Interesse Social da cidade de Florianópolis – SC., ocupa o cargo de membro do Conselho; ONG Floripamanhã, ocupa o cargo de Diretor Administrativo; Sinduscon do Estado de Santa Catarina, ocupa o cargo de Diretor de Desenvolvimento Urbano; Fórum Imobiliário de Florianópolis – SC., ocupa o cargo de Coordenador; CEINTUR – Centro Internacional de Turismo e Lazer Ltda. (ora extinta), ocupou o cargo de Diretor de 1995 à 2020; Habitasul-Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupou o cargo de Diretor de 2007 à 2020; Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., ocupou o cargo de Diretor de 2003 à 2018; JI Administração Hoteleira Ltda., ocupou o cargo de Diretor de 2019 à 2020; JI Negócios Imobiliários Ltda., ocupou o cargo de Diretor de 2010 à 2020; Resort-Empreendimentos Imobiliários Ltda., ocupou o cargo de Diretor de 1995 à 2020; HG Empreendimentos E Participações Imobiliárias S.A., ocupou o cargo de Diretor de 2013 à 2020; e Instituto Habitasul, ocupa o cargo de Conselheiro Deliberativo desde 2007.

Sr. Carlos Berenhauser Leite, declarou à Companhia, para todos os fins que, nos últimos 5 anos, não possui condenação em processo administrativo da CVM e nem na esfera judicial ou administrativa que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de atividade profissional ou comercial qualquer.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
ODIVAN CARLOS CARGNIN - 767.695.189-53 N/A	
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	
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	

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HÁ COMITES.

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
PERICLES PEREIRA DRUCK Presidente do Conselho de Administração	432.252.410-91	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
ANDREA PEREIRA DRUCK Conselheira de Administração	584.522.730-53	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
ANDREA PEREIRA DRUCK Conselheira	584.522.730-53	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
<u>Pessoa relacionada</u>				
PERICLES PEREIRA DRUCK Presidente do Conselho de Administração	432.252.410-91	Companhia Habitasul de Participações	87.762.563/0001-03	
<u>Observação</u>				

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Exercício Social 31/12/2019			
<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro de Administração			
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice-Presidente do Conselho de Administração	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Vice-Presidente do Conselho de Administração	89.179.055/0001-14		
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK Presidente do Conselho de Administração	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Pessoa Relacionada			
DP - Representações e Participações Ltda Diretor Suplente	87.367.009/0001-13		
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK Presidente do Conselho de Administração	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS S/A Presidente do Conselho de Administração	03.078.261/0001-12		
Observação			
Administrador do Emissor			
PERICLES PEREIRA DRUCK Presidente do Conselho de Administração	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

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

HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. 89.179.055/0001-14
Presidente do Conselho de Administração

Observação

Administrador do Emissor

PERICLES PEREIRA DRUCK 432.252.410-91 Controle Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

HOTEL LAJE DE PEDRA S/A 89.011.456/0001-60
Presidente do Conselho de Administração

Observação

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

Observação

Administrador 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

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
DIRETOR			
<u>Observação</u>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<u>Administrador do Emissor</u>			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL NEGOCIOS IMOBILIARIOS E ADMINISTRADORA DE BENS S.A	92.859.800/0001-80		
Vice-Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
DP - Representações e Participações Ltda	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro de Administração			
<u>Observação</u>			
<u>Administrador do Emissor</u>			
PERICLES PEREIRA DRUCK	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

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

Pessoa Relacionada

HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.

89.179.055/0001-14

Presidente do Conselho de Administração

ObservaçãoAdministrador do Emissor

PERICLES PEREIRA DRUCK

432.252.410-91

Controle

Controlada Indireta

Presidente do Conselho de Administração

Pessoa Relacionada

HOTEL LAJE DE PEDRA S/A

89.011.456/0001-60

Presidente do Conselho de Administração

Observação**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

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

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

HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
--	--------------------	--	--

Diretor

Observação

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

12.11 - ACORDOS, INCLUSIVE APÓLICES DE SEGUROS, PARA PAGAMENTO OU REEMBOLSO DE DESPESAS SUPORTADAS PELOS ADMINISTRADORES

A Companhia possui apólice de seguro para todos os membros do Conselho de Administração e Diretoria estando garantidos pela apólice de seguro de Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores ("D&O"), cujo limite máximo de indenização é de R\$ 15 milhões, sendo que o prêmio de seguro de responsabilidade civil para os administradores foi de R\$ 33 mil. E Danos Ambientais, no mesmo valor de R\$ 15 milhões e o prêmio de R\$ 2.722,89. Este seguro será renovado anualmente, no mês de janeiro, sem franquia e tem âmbito de cobertura mundial, com exceção a reclamações referentes à cobertura de poluição ambiental, para os territórios dos Estados Unidos e do Canadá. A apólice é contratada a base de reclamações com notificação e tem como objeto o pagamento de indenização devida às pessoas seguradas em decorrência de atos danosos praticados por elas, durante a vigência do seguro ou em data anterior à sua vigência, desde que tais atos danosos não sejam conhecidos, que por ventura venham a ser condenadas ao pagamento, a título de reparação de danos, a terceiros prejudicados, por meio de decisão judicial, arbitral ou acordo previamente aprovado pela seguradora.

12.12 - Outras informações relevantes

12.12 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

13.1 - DESCRIÇÃO DA POLÍTICA OU PRÁTICA DE REMUNERAÇÃO, INCLUSIVE DA DIRETORIA NÃO ESTATUTÁRIA

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 o emissor 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 dívida 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.

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

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

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

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.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	4,00		11,00
Nº de membros remunerados	7,00	2,00		9,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	600,00	402,30		1.002,30
Benefícios direto e indireto	3,60	0,00		3,60
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	120,00	80,46		200,46
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	726,60	482,80		1.206,40

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	3,58		9,58
Nº de membros remunerados	6,00	2,08		8,08
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	683,00	402,90		1.085,90
Benefícios direto e indireto	3,40	0,00		3,40
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	136,60	80,58		217,18

Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	823,00	483,50		1.306,05

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
Remuneração fixa anual				
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				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	532,40	444,00		976,04

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
Remuneração fixa anual				
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				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00

Observação				
Total da remuneração	185,40	336,90		522,30

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

13.3 - REMUNERAÇÃO VARIÁVEL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO, DIRETORIA ESTATUTÁRIA E CONSELHO FISCAL

Na Companhia, não há conselho fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2017 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	3,92	9,92
Número de membros remunerados	0	0	0
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

Exercício social encerrado em 31.12.2018 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	5,33	4	9,33
Número de membros remunerados	0	0	0
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

Exercício social encerrado em 31.12.2019 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	3,58	9,58
Número de membros remunerados	0	0	0
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

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Previsto Exercício social de 2020 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	4	10
Número de membros remunerados	0	0	0
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

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

13.4 - PLANO DE REMUNERAÇÃO BASEADO EM AÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA ESTATUTÁRIA

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

13.5 - REMUNERAÇÃO BASEADA EM AÇÕES

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.6 - Opções em Aberto

13.6 - OPÇÕES EM ABERTO

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

13.7 - OPÇÕES EXERCIDAS E AÇÕES ENTREGUES

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

13.8 - PRECIFICAÇÃO DAS AÇÕES/OPÇÕES

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações ou opções de ações.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão**13.9 - PARTICIPAÇÕES DETIDAS POR ÓRGÃO**

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	5.647	10	415
Diretoria Estatutária	-	0	0

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

13.10 - INFORMAÇÕES SOBRE PLANOS DE PREVIDÊNCIA CONFERIDOS AOS MEMBROS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E AOS DIRETORES ESTATUTÁRIOS

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Nº de membros	3,58	4,00	3,92	6,00	5,33	6,00
Nº de membros remunerados	2,08	2,00	3,42	6,00	5,33	6,00
Valor da maior remuneração(Reais)	260,00	240,00	95,30	168,00	162,50	80,00
Valor da menor remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00	3,00
Valor médio da remuneração(Reais)	193,40	92,50	72,10	114,40	83,30	27,70

Observação

Diretoria Estatutária

Conselho de Administração

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

13.12 - MECANISMOS DE REMUNERAÇÃO OU INDENIZAÇÃO PARA OS ADMINISTRADORES EM CASO DE DESTITUIÇÃO DO CARGO OU DE APOSENTADORIA

Não há contratos, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

13.13 - PERCENTUAL NA REMUNERAÇÃO TOTAL DETIDO POR ADMINISTRADORES E MEMBROS DO CONSELHO FISCAL QUE SEJAM PARTES RELACIONADAS AOS CONTROLADORES

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2017
Conselho	83,82%
Diretoria	59,46%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2018
Conselho	63,42%
Diretoria	0,00%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2019
Conselho	58,04%
Diretoria	0,00%

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

13.14 - REMUNERAÇÃO DE ADMINISTRADORES E MEMBROS DO CONSELHO FISCAL, AGRUPADOS POR ÓRGÃO, RECEBIDA POR QUALQUER RAZÃO QUE NÃO A FUNÇÃO QUE OCUPAM

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	-	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	-	-	-	-

Exercício social encerrado em 31.12.2019 (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	-	-	-	-

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

13.15 - REMUNERAÇÃO DE ADMINISTRADORES E MEMBROS DO CONSELHO FISCAL RECONHECIDA NO RESULTADO DE CONTROLADORES, DIRETOS OU INDIRETOS, DE SOCIEDADES SOB CONTROLE COMUM E DE CONTROLADAS DO EMISSOR

Não há Conselho Fiscal constituído.

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

Exercício social encerrado em 31.12.2019 (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	1.102,00	3.310,02	4.610,02
	Diretoria Estatutária	-	42,30	7.290,18	7.332,48

13.16 - Outras Informações Relevantes

13.16 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Todas as informações relevantes a respeito da remuneração dos Administradores da Companhia foram divulgadas nos itens acima.

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
2017	SC	109	44	153
	RS	82	55	137
	TOTAL	191	99	290
2018	SC	23	57	80
	RS	59	72	131
	TOTAL	82	129	211
2019	SC	24	55	79
	RS	58	69	127
	TOTAL	82	124	206

Ano	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria, Turismo e Serviços	Total
2017	SC	41	112	153
	RS	54	83	137
	TOTAL	95	195	290
2018	SC	28	52	80
	RS	72	59	131
	TOTAL	100	111	211
2019	SC	31	48	79
	RS	69	58	127
	TOTAL	100	106	206

* Inclui Emissor e Controladas.

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

Ano	Local	Desenvolvimento Imobiliário	Hotelaria, Turismo e Serviços	Total
2017	SC	88	95	183
	RS	55	45	100
	Total	143	140	283
2018	SC	88	95	183
	RS	58	50	108
	Total	146	145	291
2019	SC	29	15	44
	RS	28	16	44
	Total	57	31	88

* 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 próximo de 1% nos últimos 3 exercícios.

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

14.2 - ALTERAÇÕES RELEVANTES

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.

Em 2019, a Companhia e suas controladas encerraram o exercício com um total de 206 funcionários, apresentando 2,6% a menos 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, 2018 E 2019, não houve alterações relevantes no número de terceirizados.

14.3 - Descrição da Política de 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 seus funcionários: seguro saúde, vale refeição/alimentação e vale transporte.

Seguro Saúde - para todos os empregados ligados ao Desenvolvimento Imobiliário, 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.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

14.4. Relações emissor e sindicatos

No segmento de Desenvolvimento Imobiliários

No Rio Grande do Sul, o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil, de Mármore e Granito, de Olaria, de Cimento, Cal e Gesso, de Ladrilhos, Hidráulicos e de Produtos de Cimento e de Cerâmica para Construção de Porto Alegre representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-RS – A negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho; Em Santa Catarina o Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção e do Mobiliário de Florianópolis representa os trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-SC Grande Florianópolis – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho. A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

No segmento de Hotelaria, 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 Comércio Hoteleiro e Similares de Canela representa os trabalhadores, ficando a cargo do Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Região das Hortências as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho. A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

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

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

14.5. Outras informações relevantes de RH

Não há outras informações relevantes.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

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 pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS					
92.752.377/0001-15	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	20/12/2012	
Não					
3.152.762	99,998%	2.148.545	35,923%	5.301.307	58,041%
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
Preferencial Classe A	2.117.949	35,590%			
Preferencial Classe B	30.596	100,000%			
TOTAL	2.148.545	35,923%			
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Não	25/04/2014	
Não					
1	0,001%	5.224	0,088%	5.225	0,057%
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
Preferencial Classe A	5.224	0,090%			
TOTAL	5.224	0,087%			
PÉRICLES DE FREITAS DRUCK					
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim		
Não					
1	0,001%	0	0,000%	1	0,001%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

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 pessoa	CPF/CNPJ		
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
OUTROS						
0	0,000%	3.827.154	63,989%	3.827.154	41,901%	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000%				
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%	
TOTAL						
3.152.764	100,000%	5.980.923	100,000%	9.133.687	100,000%	

15.1 / 15.2 - 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 pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS				92.752.377/0001-15		
DP - Representações e Participações Ltda						
87.367.009/0001-13	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	31/12/2009		
Não						
480.057	100,000	480.057	63,270	960.114	77,500	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000				
TOTAL	0	0,000				
ED - Administração e Participações Ltda						
87.409.280/0001-74	BRASILEIRA-RS	Não	Não	31/12/2009		
Não						
0	0,000	278.743	36,730	278.743	22,500	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
480.057	100,000	758.800	100,000	1.238.857	100,000	

15.1 / 15.2 - 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 pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
DP - Representações e Participações Ltda				87.367.009/0001-13		
ANDREA PEREIRA DRUCK						
584.522.730-53	Brasileira-RS	Não	Não	18/07/2018		
Não						
11.578	15,000	0	0,000	11.578	15,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
CAETANA FOSSATI DRUCK						
033.248.520-05	Brasileira-RS	Não	Não	18/07/2018		
Não						
11.578	15,000	0	0,000	11.578	15,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
MARINA FOSSATI DRUCK						
033.248.510-25	Brasileira-RS	Não	Não	18/07/2018		
Não						
11.578	15,000	0	0,000	11.578	15,000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	

15.1 / 15.2 - 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 pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA			CPF/CNPJ acionista		
DP - Representações e Participações Ltda			87.367.009/0001-13		
PÉRICLES DE FREITAS DRUCK					
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim	18/07/2018	
Não					
30.874	40,000	0	0,000	30.874	40,000
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
PERICLES PEREIRA DRUCK					
432.252.410-91	Brasileira-RS	Não	Não	18/07/2018	
Não					
11.578	15,000	0	0,000	11.578	15,000
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
77.186	100,000	0	0,000	77.186	100,000

15.1 / 15.2 - 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 pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
ED - Administração e Participações Ltda				87.409.280/0001-74	
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Sim		
Não					
3.239.408	99,050	0	0,000	3.239.408	99,050
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Nara Maria Oliveira Druck					
439.051.370-20	Brasileira-RS	Não	Não		
Não					
30.852	0,950	0	0,000	30.852	0,950
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					
3.270.260	100,000	0	0,000	3.270.260	100,000

15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	30/04/2017
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	3
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	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

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	3.826.276	64,311%
Preferencial Classe A	3.826.276	64,311000%
Total	3.826.276	64,311%

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

15.4 ORGANOGRAMA DOS ACIONISTAS E DO GRUPO ECONÔMICO

a) Todos os controladores diretos e indiretos e, caso o emissor deseje, os acionistas com participação igual ou superior a 5% de uma classe ou espécie de ações

A Companhia optou por não divulgar o organograma dos seus controladores diretos e indiretos.

b) Principais controladas e coligas do emissor

A Companhia optou por não divulgar o organograma das suas controladas e coligadas.

c) Participações do emissor em sociedades do grupo

A Companhia optou por não divulgar o organograma das suas participações no Grupo Habitasul.

d) Participações de sociedades do grupo no emissor

A Companhia optou por não divulgar a participação acionária de sociedades do grupo.

e) Principais sociedades sob controle comum

A Companhia optou por não divulgar as principais sociedades sob controle comum com sociedades do grupo.

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

15.5 - ACORDO DE ACIONISTAS ARQUIVADO NA SEDE DO EMISSOR OU DO QUAL O CONTROLADOR SEJA PARTE

a) Partes

Não há acordo de acionistas na Companhia.

b) Data de celebração

Não há acordo de acionistas na Companhia.

c) Prazo de vigência

Não há acordo de acionistas na Companhia.

d) Descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle

Não há acordo de acionistas na Companhia.

e) Descrição das cláusulas relativas à indicação de administradores ou membros de comitês estatutários ou de pessoas que assumam posições gerenciais

Não há acordo de acionistas na Companhia.

f) Descrição das cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las

Não há acordo de acionistas na Companhia.

g) Descrição das cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração ou de outros órgãos de fiscalização e controle

Não há acordo de acionistas na Companhia.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

15.6 - ALTERAÇÕES RELEVANTES NAS PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DO GRUPO DE CONTROLE E ADMINISTRADORES DO EMISSOR

Não há alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor.

15.7 - Principais Operações Societárias

15.7 PRINCIPAIS OPERAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Evento

b. Principais condições do negócio

c) Sociedades envolvidas

d) Efeitos resultantes da operação no quadro acionário, especialmente, sobre a participação do controlador, de acionistas com mais de 5% do capital social e dos administradores do emissor

e) Quadro societário antes e depois da operação

f) Mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas

- 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%.

15.7 - Principais Operações Societárias

- 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 Desenvolvidimentos Imobiliários S.A., empresa especialmente constituída para essa finalidade e igualmente sua subsidiária integral, os ativos e atividades concernentes às atividades próprias do setor imobiliário (desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporações e construção), e mantendo no patrimônio da cindida exclusivamente os bens, direitos, obrigações e operações ligadas ao SFH, em especial as de geração e gestão de créditos imobiliários.
- Em 30.07.1999, dando continuidade a um processo de reorganização societária, promoveu a cisão parcial de sua subsidiária Habitasul Florestal S.A., com versão de parcela do patrimônio para a Celulose Irani S.A., de cuja holding já detinha participação importante, transferindo àquela as operações, ativos e passivos relacionadas com a industrialização de madeiras, mais concernentes às atividades industriais daquela, e mantendo na cindida exclusivamente os investimentos florestais e o patrimônio imobiliário correspondente. Recebeu, em contrapartida, 1.434.612 ações da Celulose Irani S.A., passando a deter também participação direta naquela sociedade.
- Em 2001 adquiriu mais 14.111.080 ações da Celulose Irani S.A., aumentando sua participação direta naquela coligada para 11,95%. Ainda em 2001 a Companhia transferiu para a controladora, Cia. Comercial de Imóveis, sua participação na Koch Metalúrgica S.A.
- Em 2003 a Habitasul Comércio Exterior S.A. teve seu controle acionário transferido para a Celulose Irani S.A., única coligada da CHP a operar também com exportação.
- Em 26.04.2005, foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o grupamento das ações representativas do Capital Social da CHP à razão de uma nova ação para cada 100 ações existentes, passando o número 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 Desenvolvidimentos 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 Desenvolvidimentos 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 Desenvolvidimentos Imobiliários S.A. incorporou a controlada Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.

15.7 - Principais Operações Societárias

- Em 29 de junho de 2018, a Habitasul Desenvolvidimentos 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.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

15.8 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES - CONTROLE E GRUPO ECONÔMICO

Não há outras informações relevantes.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

16.1. - DESCRIÇÃO DAS REGRAS, POLÍTICAS E PRÁTICAS DO EMISSOR QUANTO À REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não apresenta nenhuma transação com parte relacionada entre emissor e sociedades, em que não detenha, direta ou indiretamente, a totalidade do capital social nos últimos três exercícios.

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

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 Desenvolvidimentos 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 Desenvolvidimentos 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.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

16.4 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações (Unidades)	Título	Condições para conversão		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				
Tipo de capital	Capital Subscrito				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
Tipo de capital	Capital Integralizado				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações (Unidades)	Título	Condições para conversão		
Preferencial Classe B	30.596				
Preferencial Classe A	5.950.327				
Tipo de capital	Capital Autorizado				
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações			
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações (Unidades)	Título	Condições para conversão		
Preferencial Classe A	5.950.327				
Preferencial Classe B	30.596				

17.2 - Aumentos do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HOUVE.

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HOUVE.

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HOUVE.

17.5 - Outras Informações Relevantes

17.5 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Preferencial
Classe de ação preferencial	Preferencial Classe A
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	Dividendo minimo obrigatorio de 25% do lucro liquido ajustado conforme o previsto no artigo 36 do estatuto social.
Direito a voto	Sem Direito
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	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.
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Não há.
Outras características relevantes	Não há.
Espécie de ações ou CDA	Preferencial
Classe de ação preferencial	Preferencial Classe B
Tag along	0,000000
Direito a dividendos	Prioridade na percepcao de dividendo de 10% do lucro liquido, deduzidas a participacao dos administradores e de prejuizos acumulados calculado nos termos do artigo 34 do estatuto social e do dividendo de 10% de maior que o atribuido as acoes ordinarias nos termos do artigo 36 do mesmo estatuto.
Direito a voto	Sem Direito
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	A Companhia poderá criar novas classes de ações preferenciais ou promover aumento de classe de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, observando para as ações preferenciais, sem direito a voto ou sujeitas a restrições nesse direito, o limite de 2/3 (dois terços) do total das ações emitidas. Nos aumentos de capital, por subscrição ou por capitalização de lucros e reservas, poderá deixar de ser observada a proporcionalidade existente entre as diversas espécies e classes de ações de emissão da Companhia, tudo nos exatos termos do artigo 13 do estatuto social.
Outras características relevantes	Não há.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

18.2 - DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS REGRAS ESTATUTÁRIAS QUE LIMITEM O DIREITO DE VOTO DE ACIONISTAS SIGNIFICATIVOS OU QUE OS OBRIGUEM A REALIZAR OFERTA PÚBLICA

Não há no Estatuto Social da Companhia regras que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

18.3 - SUSPENSÃO DE DIREITO

Não há descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Exercício social		31/12/2019								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado (Reais)	Valor maior cotação (Reais)	Valor menor cotação (Reais)	Fator cotação	Valor média cotação (Reais)
30/06/2019	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	25.483	10,44	9,00	R\$ por Unidade	9,80
30/03/2019	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	24.811	10,30	8,99	R\$ por Unidade	9,56
30/09/2019	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	209.668	17,65	9,42	R\$ por Unidade	12,41
31/12/2019	Ações	Preferencial	PNA	Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	61.875	12,50	10,60	R\$ por Unidade	12,00

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HÁ.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há.

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

18.6 - MERCADOS DE NEGOCIAÇÃO NO BRASIL

B3(BM&F BOVESPA)

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HÁ.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

18.9 - OFERTAS PUBLICAS DE DISTRIBUIÇÃO

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

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

18.10 - DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OFERTAS PUBLICAS

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

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

18.11- OFERTAS PUBLICAS DE AQUISIÇÃO

Não há ofertas públicas de aquisição.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

18.12- OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há movimentação de valores mobiliários em tesouraria.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

NÃO HÁ.

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

19.3 OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES RECOMPRA TESOURARIA

Não há outras informações relevantes.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

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 e locais de consulta

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 vedac o e descrição dos procedimentos de fiscalização Os períodos de vedac o são aqueles previstos em normas da CVM.

20.2 - Outras Informações Relevantes

20.2 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

21.1- NORMAS REGIMENTOS 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.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

21.2 - DESCRIÇÃO POLITICA DE DIVULGAÇÃO

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.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

21.3 - RESPONSÁVEIS PELA POLÍTICA

Diretor de Relações com Investidores

21.4 - Outras Informações Relevantes

21.4 - OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não há outras informações relevantes.