

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2012

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As presentes informações financeiras intermediárias, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referente ao período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012 incluem:

- As informações financeiras consolidadas intermediárias preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluindo as Orientações OCPC01 e OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC), sendo identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As informações financeiras intermediárias da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreende as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), principalmente o CPC

21 - Demonstração intermediária e que está sendo identificadas como Controladora - BR GAAP.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as orientações, as interpretações e os pronunciamentos emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

As informações financeiras intermediárias individuais da controladora apresentam os investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, diferentemente das IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos em controladas pelo valor de custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e o resultado da controladora em suas informações financeiras intermediárias individuais, atribuíveis aos acionistas controladores. Assim sendo, as informações financeiras intermediárias consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de informações financeiras intermediárias.

As práticas e políticas contábeis utilizadas na elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas do período findo em 30 de setembro de 2012 estão consistentes com as utilizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

2.2. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na nota explicativa nº 9 (criadas com o propósito de administração e construção de empreendimentos imobiliários) e do Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado EZTEC. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Investimentos em controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Investimentos em controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas empresas, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações financeiras intermediárias consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas informações financeiras intermediárias consolidadas da Companhia, linha a linha.

Nas informações financeiras intermediárias individuais da controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

c) Fundo de investimento exclusivo

Fundo de investimento financeiro administrado por instituição financeira de primeira linha, que aplica basicamente em títulos públicos federais, operação compromissada e certificados de depósito bancário. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando limitadas às taxas de administração dos ativos e outros serviços inerentes às operações dele.

A Companhia detém 100% das cotas do Fundo, e em sua essência é um fundo de investimento exclusivo. Nesta situação em conformidade com as Instruções da CVM nºs 247/1996 e 408/2004, a Companhia consolidou o Fundo em suas informações intermediárias com o objetivo de evidenciar a situação financeira e patrimonial como um todo.

O fundo exclusivo é anualmente auditado por auditores independentes.

Seus recursos são utilizados, preponderantemente, na aquisição de terrenos, na formação de parcerias e no custeio dos empreendimentos em andamento, conforme demonstrado no Fluxo de Caixa.

2.4. Combinação de negócios

Nas informações financeiras intermediárias consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida e das participações societárias emitidas pela controladora em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

As participações de acionistas não controladores, que correspondem a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação, poderão ser inicialmente mensuradas pelo valor justo ou com base na parcela proporcional das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real (R\$).

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

- **Julgamentos:** a preparação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das informações financeiras intermediárias.
- **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

➤ **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;

➤ **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final;

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

➤ **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isto não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

2.7. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e suas controladas fizerem parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos, aplicações em fundo de investimento e letras financeiras do tesouro, com alto índice de liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valores. São demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das informações trimestrais, líquidos de provisão para perdas, quando aplicável.

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das informações financeiras intermediárias, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período, na rubrica “Receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “Receitas financeiras” (juros ativos) após a entrega das chaves.

b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

Representados basicamente por financiamentos de crédito imobiliário cujos recursos são aplicados nas obras. Estão apresentados pelo seu valor original, acrescidos de juros e atualização monetária previstos em seus contratos.

c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

Ativos e passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de juros efetivos, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas de encerramento das informações trimestrais. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidos no resultado, quando auferidos e incorridos.

d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

A recompra de ações da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado proveniente de compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos de empréstimos e financiamentos voltados para a produção dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Controladas integrais ou sob controle compartilhado - valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra Sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas Sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

2.10. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens, exceto para as benfeitorias em propriedades de terceiros, as quais estão sendo depreciadas pelo prazo de locação dos imóveis.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente, as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (“*impairment test*”)

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

2.12. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

2.13. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.14. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.16. para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e a contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,89% e 0,98%, respectivamente.

2.15. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins diferidos de recolhimento são reconhecidos no circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de venda e os custos de terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, gastos com manutenção (garantia) e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pela CVM e pelo CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos na referida orientação técnica para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

A “Receita de Venda” está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as “Contas a Receber” de empreendimentos em construção.

Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 12. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos.

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo “International Accounting Standards Board - IASB” como parte do projeto “Revenue from Contracts with Customers” (Receitas de Contratos com Clientes), que se encontra em forma de minuta para discussão. Os resultados dessa análise podem fazer com que as entidades de incorporação imobiliária tenham de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

2.17. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B - NTN-B que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às informações trimestrais tomadas em conjunto.

2.18. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais.

2.19. Demonstração do valor adicionado

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas informações trimestrais individuais e como informação suplementar às informações trimestrais consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e a recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da demonstração do

valor adicionado apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota explicativa nº 23.

2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas

Na data de elaboração destas informações financeiras intermediárias, os seguintes IFRS, Alterações e Interpretações do IFRIC haviam sido publicados, porém não eram de aplicação obrigatória:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 7 - Modificações à IFRS 7	Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015.
IFRS 10 - Informações trimestrais Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar informações trimestrais consolidadas e substitui a SIC 12 - “Special Purpose Entities”.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 - Acordos de Participações	Requer o uso do método de equivalência patrimonial para participações em “joint ventures”, eliminando o método de consolidação proporcional.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 19 (R) -	Benefícios a Empregados	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 27 (R) - Informações trimestrais Consolidadas e	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
Separadas		
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas	Alterações à IAS 28 - Investimento em Coligada e em Controlada.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Administração da Companhia entende que a aplicação de certos pronunciamentos mencionados a serem adotados nas suas demonstrações financeiras nas datas exigidas pode ter algum efeito sobre os saldos reportados anteriormente. No entanto não é possível fornecer estimativa razoável deste efeito até que seja efetuada revisão detalhada à época da efetiva adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações relacionados às IFRS's novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações efetuadas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Caixa e bancos	2.242	4.320	43.290	63.095
Fundos de aplicação financeira:				
Fundos de aplicação financeira (a)	-	107.712	3	126.901
Letras Financeiras	-	11.940	6.319	14.067
Operações compromissadas (100% a 105,5% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	-	20.649	7.681	24.328
	<u>2.242</u>	<u>144.621</u>	<u>57.293</u>	<u>228.391</u>

(a) São aplicações em fundo de investimentos na forma de condomínio aberto cujo objetivo é aplicar em cotas de fundos referenciados DI, com liquidez imediata. As aplicações financeiras na carteira do fundo têm liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e possui uma taxa média de 102,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 30 de setembro de 2012 de R\$52.142 e R\$108.278 (R\$60.447 e R\$73.936 em 31 de dezembro de 2011), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDBs, e classificadas como **“Disponíveis para Negociação”**, de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 98,0% a 107,0% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	232.631	229.818
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	858.805	607.955
Duplicatas a receber – serviços	<u>476</u>	<u>1.215</u>
	1.091.912	838.988
Créditos de clientes securitizados	(108)	(116)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.231)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>1.089.573</u>	<u>836.641</u>
 Circulante	 <u>472.751</u>	 <u>259.033</u>
Não circulante	<u>616.822</u>	<u>577.608</u>

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2012, no montante de R\$36.817 (R\$43.848 em 31 de dezembro de 2011). A taxa média utilizada para o período findo em 30 de setembro de 2012 foi de 3,9% ao ano (6,15% ao ano em 31 de dezembro de 2011) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013 (de setembro a Dezembro para 30/09)	187.194	247.046
2014	186.300	123.917
2015	77.435	53.086
2016	44.230	42.461
2017	37.455	36.096
A partir de 2018	<u>84.208</u>	<u>75.002</u>
	<u>616.822</u>	<u>577.608</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber por incorporação de imóveis em 30 de setembro de 2012 e 31 dezembro de 2011:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	4.544	9.309
De 31 a 60 dias	11.461	5.388
De 61 a 90 dias	2.549	3.025
De 91 a 120 dias	768	3.435
Acima de 120 dias	<u>6.692</u>	<u>12.698</u>
	26.014	33.855
A vencer	<u>1.065.898</u>	<u>805.133</u>
	<u>1.091.912</u>	<u>838.988</u>

Dos valores vencidos em 30 de setembro de 2012, aproximadamente 72,8% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Os créditos de clientes securitizados com coobrigação em 30 de setembro de 2012 no montante de R\$108 (em 31 de dezembro de 2011, R\$116), foram gerados na venda de parte do contas a receber da controlada Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa não sofreu alteração no período, por se tratar de créditos anteriores a 2002, que não possuem alienação fiduciária dos imóveis, os quais estão sendo requeridos em juízo.

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários, exceto as comentadas anteriormente.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imóveis concluídos	26.221	25.872
Imóveis em construção	226.544	82.270
Terrenos para novas obras	459.699	431.248
Adiantamento para fornecedores	<u>13.249</u>	<u>8.757</u>
	<u>725.713</u>	<u>548.147</u>
Circulante	<u>503.636</u>	<u>286.511</u>
Não circulante	<u>222.077</u>	<u>261.636</u>

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de outubro 2012, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para setembro de 2013 em diante foram classificados no ativo não circulante.

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno em Bertioga, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais, e além desse terreno, existem outros na região de Bertioga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

A Administração da Companhia avalia seus “Terrenos para novas obras”, conforme laudos de avaliação a valor de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado.

No período findo em 30 de setembro de 2012, o valor de juros capitalizados é de R\$475 (R\$300 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado, com base nas taxas de financiamentos, mencionadas na nota explicativa nº13.

7. TRIBUTOS CORRENTES A RECUPERAR

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	20.655	19.324	21.182	20.311
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	21	29
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins	-	-	193	180
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	99	107
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	19	25
Outros	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>733</u>	<u>55</u>
	<u>20.662</u>	<u>19.331</u>	<u>22.247</u>	<u>20.707</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.567</u>	<u>1.376</u>
Não circulante	<u>20.662</u>	<u>19.331</u>	<u>20.680</u>	<u>19.331</u>

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte deste valor.

8. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	<u>50.733</u>	<u>47.021</u>	<u>54.515</u>	<u>47.021</u>
Circulante	<u>12.273</u>	<u>47.021</u>	<u>16.055</u>	<u>47.021</u>
Não Circulante	<u>38.460</u>	<u>-</u>	<u>38.460</u>	<u>-</u>

Os “Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC” estão registrados ao custo que está inferior a cotação do último leilão ocorrido em 15 de junho de 2012.

Em 15 de junho de 2012, a Companhia participou de leilão de oferta pública no sistema de negociação eletrônica Mega Bolsa, relativamente à negociação do CEPAC, realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, referente à operação urbana consorciada Água Espriada, tendo adquirido 30.000 títulos, totalizando R\$38.460.

Esse montante está registrado no ativo circulante e não circulante, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

9. INVESTIMENTOS

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Participação - %</u>	<u>Capital social</u>	Controladora - BR GAAP				Investimentos	
			<u>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</u>	<u>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>		<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	10.779	9.941	(272)	(163)	5.965	5.707	
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	34.663	13.931	13.931	34.663	18.732	
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1	
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	56.290	13.761	13.761	56.290	42.530	
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.626)	-	-	-	-	
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	11.801	1.799	1.799	11.801	10.002	
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	37.378	5.118	2.559	18.688	16.355	
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	20.730	(398)	(398)	20.730	20.021	
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	11.511	10.646	(1206)	(844)	7.452	6.348	
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	23.315	517	517	23.315	23.597	
Áustria Incorporadora Ltda.	99,99	1	(14)	(503)	(489)	-	1	
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	1.063	(1)	(1)	1.063	1.053	

Sociedade controlada	Controladora - BR GAAP						
	Participação - %	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2012	31/12/2011
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	14.334	(157)	(157)	14.334	14.436
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	2.571	-	-	859	858
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	8.483	(19)	(7)	2.833	2.773
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	8.402	225	225	8.402	7.122
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.892	(15)	(15)	4.892	4.907
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00	1	(90)	(332)	(121)	-	-
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	7.662	2.602	2.602	7.662	1.988
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	18.582	2.993	2.993	18.582	15.589
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.638	395	395	6.638	6.943
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	21.215	4.570	4.570	21.214	13.644
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	13.392	2.112	2.111	13.391	25.881
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	18.824	(204)	(142)	13.177	13.148
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99	1	92	85	85	92	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	399	(1.206)	(1.206)	399	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	33.586	11.655	11.655	33.586	19.797
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00	8.360	10.221	(114)	(57)	5.110	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	258.710	45.736	45.736	258.710	149.801
Genova Incorporadora S.A. (a)	60,00	5.090	14.981	2.299	1.380	8.989	7.091
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	43.562	1.857	1.857	43.562	42.999
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	4.966	102	102	4.966	4.864
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	25.145	(3)	(3)	25.145	24.609
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.810	(11)	(11)	3.810	3.821
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	2.101	(1)	(1)	2.101	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	10.536	(214)	(71)	3.519	3.443
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	486	(1)	(1)	389	389

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2012	31/12/2011
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	66.118	33.187	16.594	33.059	31.729
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.181	1.623	1.623	26.181	26.358
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	16.114	4.500	4.500	16.114	10.189
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	7.673	(1.693)	(1.693)	7.673	6.741
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	53.839	12.110	12.110	53.839	41.730
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	60.292	10.962	10.962	60.292	44.742
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	10.061	(1.815)	(1.815)	10.061	8.863
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	10.552	10.704	(229)	(229)	10.704	652
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	37.892	1.378	1.378	37.892	38.114
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	46.307	2.198	2.198	46.307	47.710
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	(1)	(1)	1	2
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	9.368	10.540	(3.041)	(1.520)	5.270	4.804
Mônaco Incorporação S.A. (a)	40,00	39.883	85.517	36.290	14.516	34.207	20.589
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	17.700	4.683	4.683	17.700	22.177
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	19.646	9.119	9.119	19.646	8.541
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	21.728	414	414	21.728	17.767
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	19.936	1.543	1.543	19.936	18.371
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,50	93.598	91.940	(4.686)	(1.289)	25.283	12.331
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	16.794	(1.214)	(1.214)	16.794	19.443
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	40.612	(644)	(644)	40.612	20.730
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	19.309	6.018	6.018	19.309	50.391
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	-	1.656	(24)	(22)	1.491	11.855
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	43.927	15.244	15.244	43.927	28.013
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	50,00	24.920	56.315	16.872	8.436	28.158	19.722
Serra Azul Incorporadora Ltda.	45,00	13.892	14.236	3	2	6.406	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	11.981	(3)	(3)	11.981	11.984

Sociedade controlada	Controladora - BR GAAP						
	Participação - %	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						30/09/2012	31/12/2011
Solidaire							
Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	9.683	12.284	1.053	527	6.142	5.404
Tatuapé							
Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	21.805	1.246	1.246	21.805	23.059
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	106	(321)	(322)	(1)	-	1
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	12.923	(1.228)	(1.228)	12.923	9.599
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	35.124	10.557	10.557	35.124	24.417
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	16.218	2.132	2.132	16.218	13.305
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	22.812	6.709	6.709	22.812	15.063
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	26.518	72.110	17.633	15.869	64.899	49.028
Valentina							
Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	193	-	-	193	193
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.967	(7)	(7)	4.967	4.964
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	58.543	15.353	15.353	58.543	42.464
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	4.092	(1)	(1)	4.093	4.094
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99	1	11	-	-	11	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	33.468	4.070	4.070	33.468	44.951
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99	5.225	21.657	6.554	6.554	21.658	5.593
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	276	275	275	277	1
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	18.912	4.974	4.974	18.913	13.938
Ype Incorporadora Ltda.	99,99	1	2.999	(28)	(28)	2.999	1
Subtotal					<u>270.500</u>	<u>1.621.950</u>	<u>1.288.078</u>
“Mais valia” (b)						<u>13.100</u>	<u>7.581</u>
Total de investimentos						<u>1.635.050</u>	<u>1.295.659</u>

(a) Controladas em conjunto e consolidadas proporcionalmente à participação. Os demais investimentos são consolidados integralmente.

(b) Na “Mais Valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos, com a seguinte composição:

“Mais valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades	Controladora (BR GAAP)	
	30/09/2012	31/12/2011
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	550
Genova Incorporadora S.A. (ii)	1.796	1.413
Phaser Incorporação SPE S.A.	6.258	5.009
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	474	609
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.179	-
Wanessa Incorporadora Ltda (i)	<u>2.919</u>	<u>-</u>
	<u>13.100</u>	<u>7.581</u>

- (i) A mais valia na aquisição deste investimento foi baseada na carteira de clientes, os demais investimentos tem sua mais valia atrelada aos imóveis a comercializar (terrenos).
- (ii) A mais valia na aquisição foi baseada na carteira de clientes e imóveis a comercializar.

.Provisão para perdas com investimentos cujo patrimônio se encontra a descoberto:

<u>Provisão para perdas com investimentos</u>	Controladora - BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.626)	(1.626)
Áustria Incorporadora Ltda.	(14)	-
CCISA07 Incorporadora Ltda.	(45)	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	(321)	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	-	(72)
	<u>(2.006)</u>	<u>(1.698)</u>

Em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$2.006 (R\$1.698 em 31 de dezembro de 2011) de provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 30 de setembro de 2012 foi de R\$380 (R\$44 em 31 de dezembro de 2011).

10. IMOBILIZADO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP				
	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/09/2012</u>
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	604	135	739	43	782
Máquinas e acessórios	135	1	136	-	136
Veículos	61	-	61	243	304
Ferramentas	6	-	6	-	6
Instalações	68	11	79	1	80
Computadores e periféricos	2.020	687	2.707	831	3.538
Benfeitorias	3.438	77	3.515	71	3.586
Equipamentos	<u>714</u>	<u>-</u>	<u>714</u>	<u>120</u>	<u>834</u>
	<u>7.046</u>	<u>911</u>	<u>7.957</u>	<u>1.309</u>	<u>9.266</u>
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(44)	(74)	(118)	(56)	(174)
Máquinas e acessórios	(53)	(27)	(80)	(21)	(101)
Veículos	(7)	(12)	(19)	(9)	(28)
Ferramentas	(1)	(1)	(2)	-	(2)
Instalações	(15)	(7)	(22)	(6)	(28)
Computadores e periféricos	(500)	(537)	(1.037)	(436)	(1.473)
Benfeitorias	(373)	(659)	(1.032)	(499)	(1.531)
Equipamentos	<u>(153)</u>	<u>(72)</u>	<u>(225)</u>	<u>(53)</u>	<u>(278)</u>
	<u>(1.146)</u>	<u>(1.389)</u>	<u>(2.535)</u>	<u>(1.080)</u>	<u>(3.615)</u>

<u>5.900</u>	<u>(478)</u>	<u>5.422</u>	<u>229</u>	<u>5.651</u>
--------------	--------------	--------------	------------	--------------

Consolidado - IFRS e BR GAAP

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/09/2012</u>
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	711	135	846	43	889
Máquinas e acessórios	148	1	149	-	149
Veículos	199	-	199	304	503
Ferramentas	21	-	21	-	21
Instalações	164	11	175	1	176
Computadores e periféricos	2.615	687	3.302	833	4.135
Benfeitorias	3.439	77	3.516	72	3.588
Equipamentos	<u>772</u>	<u>1</u>	<u>773</u>	<u>120</u>	<u>893</u>
	<u>8.069</u>	<u>912</u>	<u>8.981</u>	<u>1.373</u>	<u>10.354</u>
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(107)	(83)	(190)	(63)	(253)
Máquinas e acessórios	(63)	(27)	(90)	(21)	(111)
Veículos	(151)	(16)	(167)	(10)	(177)
Ferramentas	(10)	(4)	(14)	(7)	(21)
Instalações	(64)	(16)	(80)	(36)	(116)
Computadores e periféricos	(1.006)	(595)	(1.601)	(463)	(2.064)
Benfeitorias	(374)	(660)	(1.034)	(500)	(1.534)
Equipamentos	<u>(189)</u>	<u>(90)</u>	<u>(279)</u>	<u>(57)</u>	<u>(336)</u>
	<u>(1.964)</u>	<u>(1.491)</u>	<u>(3.455)</u>	<u>(1.157)</u>	<u>(4.612)</u>
	<u>6.105</u>	<u>(579)</u>	<u>5.526</u>	<u>216</u>	<u>5.742</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e acessórios	10%
Veículos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Computadores e periféricos	20%
Benfeitorias (pelo prazo de locação em 5 anos)	20%
Outros	10%

11. INTANGÍVEL

Controladora - BR GAAP

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>30/09/2012</u>
Licença de uso de software:					
Custo	2.585	772	3.357	2.249	5.606
Amortização	(166)	(248)	(414)	(255)	(669)
Marcas e patentes:					

Custo	3	5	8	-	8
Amortização	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
	<u>2.421</u>	<u>528</u>	<u>2.949</u>	<u>1.994</u>	<u>4.943</u>

Consolidado - IFRS e BR GAAP

	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 30/09/2012
Licença de uso de software:					
Custo	2.787	773	3.560	2.249	5.809
Amortização	(171)	(248)	(419)	(255)	(674)
Marcas e patentes:					
Custo	13	10	23	4	27
Amortização	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>	<u>(4)</u>	<u>(9)</u>
	<u>2.627</u>	<u>532</u>	<u>3.159</u>	<u>1.994</u>	<u>5.153</u>

12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	30/09/2012	31/12/2011
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	472.751	259.033
Contas a receber - % não realizado	<u>182.138</u>	<u>124.326</u>
	<u>654.889</u>	<u>383.359</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	616.822	577.608
Contas a receber - % não realizado	<u>836.872</u>	<u>639.575</u>
	<u>1.453.694</u>	<u>1.217.183</u>
Passivo Circulante		
Adiantamento de clientes	<u>39.087</u>	<u>31.669</u>

b) Resultado a apropriar

		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita Bruta vendas a apropriar		1.103.379	840.610
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado		(84.369)	(76.709)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)		<u>(569.927)</u>	<u>(417.520)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar		<u>449.083</u>	<u>346.381</u>

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados

		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Valores acumulados:			
Receita Bruta vendas apropriada		1.380.392	968.764
(-) Ajuste a valor presente		(36.817)	(43.848)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)		<u>(635.422)</u>	<u>(456.200)</u>
Resultado de venda de imóveis		<u>708.153</u>	<u>468.716</u>

- (ii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária.

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

		Consolidado - IFRS e BR GAAP				
<u>Instituição</u> <u>Financeira</u>	<u>Objeto</u>	<u>Moeda</u>	<u>Encargos</u>	<u>Vencimento</u> <u>final</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2012	-	20
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Janeiro de 2015	9.189	-
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,50% a.a.	Abril de 2015	6.486	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	12.463	3.680

Consolidado - IFRS e BR GAAP						
Instituição Financeira	Objeto	Moeda	Encargos	Vencimento final	30/09/2012	31/12/2011
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,92% a.a.	Março de 2014	1.914	2.312
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	-	2.131
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Maio de 2014	14.365	7.881
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	13.300	9.417
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Abril de 2014	10.695	-
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	11.249	5.639
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,86% a.a.	Julho de 2015	6.748	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2016	11.440	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	8.305	5.504
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2014	19.778	17.162
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Agosto de 2013	5.704	7.231
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Setembro de 2015	1.000	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	772	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	606	-
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,00% a.a.	Maio de 2014	3.715	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,50% a.a.	Agosto de 2011	2	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,10% a.a.	Maio de 2014	1.207	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Junho de 2015	6	-
Santander	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	3	-
Banco Bradesco S.A.	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	3	-
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	19	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Outubro de 2012	<u>12</u>	<u>-</u>
					<u>138.981</u>	<u>60.977</u>
Circulante					<u>20.886</u>	<u>20</u>
Não circulante					<u>118.095</u>	<u>60.957</u>

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes.

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Provisão para férias e encargos sociais	2.074	647	5.994	2.236
Encargos sobre a folha de pagamento	689	699	2.385	2.413
Salários e prêmios a pagar (*)	1.403	1.548	2.591	2.601
Pró-labore a pagar	-	-	115	123
	<u>4.166</u>	<u>2.894</u>	<u>11.085</u>	<u>7.373</u>

(*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram apropriados em 30 de setembro de 2012 R\$1.639 (R\$2.983 em 31 de dezembro de 2011) em despesas gerais e administrativas, no consolidado.

15. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
IRPJ	-	-	1.608	1.687
CSLL	-	-	883	918
PIS	-	-	359	361
Cofins	-	-	2.020	1.767
Outras	<u>13</u>	<u>17</u>	<u>670</u>	<u>285</u>
	<u>13</u>	<u>17</u>	<u>5.540</u>	<u>5.018</u>

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$39.087 (R\$31.669 em 31 de dezembro de 2011) nas informações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

17. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	1.532	2.264
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	-	4.175

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	2.335
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.870	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.306	2.069
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	7.548	6.774
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	17	716
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.985	3.351
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150
Florianopolis Empreendimentos Ltda.		-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.487
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	9.342	8.384
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	8	2.150
Luzitania Incorporadora Ltda.	São Bernardo	21.000	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	532	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	921	1.601
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	18.129
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	64	894
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	-	6.000
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	385	385
Ype Incorporadora Ltda.	São Caetano	<u>47.775</u>	<u>-</u>
		<u>99.954</u>	<u>65.439</u>
Circulante		<u>75.505</u>	<u>57.352</u>
Não circulante		<u>24.449</u>	<u>8.087</u>

Em 30 de setembro de 2012, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de outubro de 2012, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010 e Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda, Crown Incorporadora Ltda e Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda, cujos empreendimentos foram lançados em 2012.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda e Ype Incorporadora Ltda, que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança. As obrigações com terreno que não possuem atualização são devidamente ajustadas a valor presente, conforme critérios similares àqueles descritos na nota explicativa nº 2.17.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>

2013	16.996	7.997
2014	<u>7.453</u>	<u>90</u>
	<u>24.449</u>	<u>8.087</u>

18. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	1.050.153	857.631
IRPJ diferido	20.091	15.695
CSLL diferida	10.456	8.255
PIS e Cofins diferidos	<u>33.591</u>	<u>26.908</u>
	<u>64.138</u>	<u>50.858</u>
Circulante	<u>27.952</u>	<u>15.655</u>
Não circulante	<u>36.186</u>	<u>35.203</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de outubro de 2013.

b) Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e com recolhimentos diferidos

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Correntes:		
IRPJ	(8.423)	(10.606)
CSLL	<u>(4.449)</u>	<u>(5.578)</u>
	<u>(12.872)</u>	<u>(16.184)</u>
Com recolhimentos diferidos:		
IRPJ	(4.067)	39
CSLL	<u>(2.130)</u>	<u>70</u>
	<u>(6.197)</u>	<u>109</u>

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>411.817</u>	<u>526.469</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(12.872)</u>	<u>(16.184)</u>

d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - com recolhimentos diferidos

Os valores de IRPJ e CSLL diferidos estão conciliados às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	<u>192.522</u>	<u>(3.652)</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(6.197)</u>	<u>109</u>

(*) De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79 da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a orientação técnica OCPC 04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

	Controladora - BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>252.006</u>	<u>233.413</u>
Alíquota - 34%	(85.682)	(79.360)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	91.970	83.295
Efeito de outras exclusões	608	-
Efeito sobre adições	<u>(691)</u>	<u>1.025</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	<u>6.205</u>	<u>4.960</u>

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

19. PARTES RELACIONADAS

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante (*):				
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	16	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.812	1.805	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	130	150	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
CCI07SA Incorporadora Ltda.	173	-	-	-
E.Z.L.I.Empreend.Imobil.Ltda	355	-	-	-
Florença Incorporadora Ltda.		4	-	-
Genova Incorporadora S.A.	2.000	-	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.		-	21	17
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.200	-	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.			1.302	1.298
Serra Azul Incorporadora Ltda.		7.081	-	-
Solidaire Empreend. Imobil.Ltda	250	-	125	-
Tirol Incorporadora Ltda.		2	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	550	-	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	-
Veneza Incorporadora Ltda.		1	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.		811	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privelige Ltda.		-	1.562	1.557
Outros	<u>254</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>11.614</u>	<u>14.851</u>	<u>3.010</u>	<u>2.872</u>
Passivo circulante (*):				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	8	8
Aurillac Incorporadora Ltda.	5.433	9.240	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.812	2.857	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	4.160	5.270	-	-

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ez Tec Tecnica Engenharia e Construções Ltda.	910	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.320	17.300	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	94	123	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	3.324	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	10.130	4.000	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	1.520	2.045	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.985	20.120	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.810	-	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	12.115	-	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	16.580	9.505	-	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13	13
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.798	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.147	1.143
Savona Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	8.000	-	-	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	350	350	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.845	10.945	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	622	1.030	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	408
Vanguarda Incorporadora Ltda.	795	800	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilige Ltda.	-	-	<u>1.277</u>	<u>1.274</u>
	<u>130.364</u>	<u>91.994</u>	<u>2.445</u>	<u>2.846</u>

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$125, reajustado anualmente pela variação

positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

- Aquisição pelo acionista controlador de unidade residenciais no montante de R\$3.760 em setembro de 2012. A condição da contratação, incluindo o preço do imóvel adquirido, está de acordo com as condições e os valores de mercado praticados pela Companhia com terceiros no mesmo empreendimento imobiliário.

20. PROVISÃO PARA GARANTIA

Em 30 de setembro de 2012 R\$8.906 (R\$5.497 em 31 de dezembro de 2011) de provisão é constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia e classificada como “Contas a Pagar”.

21. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

- a) A Companhia e suas controladas possuem determinadas ações judiciais na esfera trabalhista, para as quais seus assessores jurídicos consideram as perdas remotas.
- b) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

Em 30 de setembro de 2012, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	445	4.751
Adições	<u>-</u>	<u>4</u>
Saldo em 30 de setembro de 2012	<u>445</u>	<u>4.755</u>

- c) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, nos montantes de R\$241 (sendo R\$92 cíveis e R\$149 trabalhistas) e R\$1.835 (sendo R\$1.065 cíveis e R\$770 trabalhistas), respectivamente, em 31 de dezembro de 2011, não havendo alterações significativas em relação ao período encerrado de 30 de setembro de 2012.

22. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Capital social

Em 30 de Setembro de 2012, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

Na Assembleia geral extraordinária de 27 de abril de 2012, foi aprovado aumento de capital no montante de R\$325.930, passando para R\$1.050.000, proveniente da Reserva de expansão, sem emissão de novas ações.

b) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

c) Ações em tesouraria

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de abril e 12 de setembro de 2008, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Sociedade adquiriu o montante de 6.004.000 ações ordinárias pelo montante de R\$20.216 a preço de mercado; destas, 2.562.412 foram canceladas através da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2008, sendo utilizada a média do preço de aquisição da recompra para apropriação em reserva de retenção de lucro no montante de R\$9.535, remanescendo em 31 de dezembro de 2009, dessa recompra, a quantidade de 3.441.588 ações, no montante de R\$10.681. Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, sendo alienadas em sua totalidade durante o primeiro semestre de 2011.

23. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	252.006	233.413
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.724</u>	<u>146.041</u>
Lucro básico por ação expresso em real (R\$)	<u>1,72</u>	<u>1,60</u>

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

24. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	662.438	579.736
Receita de locações e de serviços prestados	<u>5.350</u>	<u>3.660</u>
Total da receita operacional bruta	<u>667.788</u>	<u>583.396</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(48.752)	(35.911)

Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(20.207)	(16.572)
Total das deduções da receita bruta	(68.959)	(52.483)
Receita líquida	<u>598.829</u>	<u>530.913</u>

25. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 30 de setembro de 2012, o montante de R\$48.752 (R\$35.911 em 30 de setembro de 2011) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas informações financeiras intermediárias.

26. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(274.493)	(258.997)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(8.009)	(3.884)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(973)</u>	<u>(2.646)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(283.475)</u>	<u>(265.527)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(21.952)	(15.431)
Despesas com “stand”	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(12.516)</u>	<u>(8.898)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(34.468)</u>	<u>(24.329)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(16.967)	(13.015)	(20.408)	(17.512)
Despesas com benefícios a empregados	(3.035)	(2.882)	(4.042)	(4.033)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.336)	(1.205)	(1.412)	(1.272)
Despesas com serviços prestados	(6.263)	(7.772)	(11.754)	(9.642)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.551)	(1.451)	(1.570)	(1.451)
Despesas com conservação de imóveis	(176)	(151)	(295)	(195)
Despesas com taxas e emolumentos	(77)	(20)	(631)	(815)
Demais despesas	<u>(1.848)</u>	<u>(1.910)</u>	<u>(4.377)</u>	<u>(3.474)</u>
	<u>(31.253)</u>	<u>(28.406)</u>	<u>(44.489)</u>	<u>(38.394)</u>

27. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 27 de abril de 2012, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$12.000.

Durante o período de 2012 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$4.685 (R\$4.635 em 30 de setembro de 2011).

28. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Receitas:				
Receita financeira	9.001	16.535	12.832	23.029
Juros de ativos sobre contas a receber	-	-	21.344	28.528
Outras receitas	<u>339</u>	<u>917</u>	<u>2.190</u>	<u>5.639</u>
	<u>9.340</u>	<u>17.452</u>	<u>36.366</u>	<u>57.196</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(215)	(2.172)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(904)	(5.174)
Outras despesas	<u>(78)</u>	<u>(47)</u>	<u>(846)</u>	<u>(414)</u>
	<u>(78)</u>	<u>(47)</u>	<u>(1.965)</u>	<u>(7.760)</u>

29. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 30 de setembro de 2012, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

30.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 3 e nº 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

30.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(138.981)	(60.977)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>54.384</u>	<u>205.068</u>	<u>165.571</u>	<u>302.327</u>
Caixa líquido	<u>54.384</u>	<u>205.068</u>	<u>26.590</u>	<u>241.350</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.650.341</u>	<u>1.398.335</u>	<u>1.670.635</u>	<u>1.417.361</u>
Caixa líquido	<u>0,03</u>	<u>0,15</u>	<u>0,02</u>	<u>0,17</u>

- (a) Empréstimos e financiamentos do circulante e não circulante, conforme definido na nota explicativa nº 13.
- (b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e nº 4, respectivamente.
- (c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação de acionistas não controladores.

30.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativos financeiros-				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	2.242	144.621	57.293	228.391
Contas a receber	-	-	1.089.573	836.641
Partes relacionadas	11.614	14.851	3.010	2.872
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	52.142	60.447	108.278	73.936
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				
Fornecedores	637	610	28.427	19.694
Empréstimos e financiamentos	-	-	138.981	60.977
Contas a pagar	234	17.374	14.597	29.332
Terrenos a pagar	-	-	99.954	65.439
Partes relacionadas	130.364	91.994	2.445	2.846

30.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

30.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

30.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

30.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial - TR e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de setembro de 2012, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 7,5% (CDI) e 0,25% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

<u>Indicadores</u>	Controladora - BR GAAP			Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo-						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	3.911	2.933	1.955	9.173	6.879	4.586
Passivo-						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo da TR)	-	-	-	347	434	521

30.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

30.9. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

30.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 30.3., aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações trimestrais. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Durante os períodos de 2012 e de 2011, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2012, os seguintes contratos de seguros:

- Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "All Risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas

adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

32. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$35 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 30 de setembro de 2012, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$37.872 (R\$33.432 em 31 de dezembro de 2011), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

33. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	Controladora - BR GAAP <u>30/09/2012</u>	Consolidado - BR GAAP e IFRS <u>30/09/2012</u>
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	34.515
CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	35.063	35.063

34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>30/09/2011</u>
Receita bruta	164.190	178.341	503.598	405.055
Deduções da receita bruta	<u>(17.946)</u>	<u>(11.560)</u>	<u>(51.013)</u>	<u>(40.923)</u>
Receita líquida	146.244	166.781	452.585	364.132
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(45.927)</u>	<u>(73.041)</u>	<u>(237.548)</u>	<u>(192.486)</u>
Lucro bruto	<u>100.317</u>	<u>93.740</u>	<u>215.037</u>	<u>171.646</u>
Despesas com vendas	<u>(6.910)</u>	<u>(5.483)</u>	<u>(27.558)</u>	<u>(18.846)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>30/09/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativos:				
Contas a receber	259.887	218.745	829.686	617.896
Imóveis a comercializar	154.085	87.355	571.628	460.792
Passivos:				
Empréstimos e financiamentos	-	-	138.981	60.977
Adiantamento de clientes	21.853	15.928	17.234	15.741

35. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 09 de novembro de 2012.