

Demonstrações Financeiras

Direcional Engenharia S.A.

31 de dezembro de 2012 e 2011

Relatório dos auditores independentes sobre as
demonstrações financeiras

Direcional Engenharia S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2012 e 2011

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	4
Demonstração dos resultados dos exercícios.....	6
Demonstração dos resultados abrangentes.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Demonstração do valor adicionado.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas da
Direcional Engenharia S.A.
Belo Horizonte – MG

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) 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), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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)

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Direcional Engenharia S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) 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).

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras 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, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.2. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 25 de março de 2013.

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP015199/O-6-F-MG

Antonio C. M. Lage
Contador CRC 1MG077995/O-1

Direcional Engenharia S.A.

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	124.158	122.940	361.563	351.112
Aplicações financeiras		-	-	75.313	-
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	1.686	4.319	1.158.891	852.010
Contas a receber por prestação de serviços	4	-	-	88.796	112.139
Estoque de terrenos a incorporar	5.1	-	-	372.364	242.300
Estoque de imóveis concluídos	5.2	727	615	99.782	43.898
Estoque de imóveis em construção	5.3	-	-	187.953	216.346
Partes relacionadas	6.1	39.063	47.912	42.793	37.560
Tributos a recuperar		12.803	10.305	14.144	11.085
Outros créditos		13.854	13.106	48.972	47.108
Total do ativo circulante		192.291	199.197	2.450.571	1.913.558
Ativo não circulante					
Contas a receber por incorporação de imóveis	4	11	95	142.439	192.245
Estoque de terrenos a incorporar	5.1	1.865	29.988	251.951	248.801
Partes relacionadas	6.1	65.801	34.756	56.782	34.756
Outros créditos		8.785	8.770	64.896	14.701
Investimentos	7	1.325.508	1.014.960	-	-
Imobilizado	8	36.195	24.178	58.122	45.662
Intangível		2.109	2.003	2.350	2.190
Total do ativo não circulante		1.440.274	1.114.750	576.540	538.355
Total do ativo		1.632.565	1.313.947	3.027.111	2.451.913

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	62.990	4.843	339.221	280.903
Fornecedores		1.351	1.056	30.144	42.766
Obrigações trabalhistas	10	10.211	9.679	37.172	34.942
Obrigações tributárias	11	163	516	53.741	58.547
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	29.762	32.848
Adiantamento de clientes	13	-	-	91.295	74.715
Dividendos propostos	16.3.3	56.261	41.614	56.900	42.346
Outras contas a pagar	14	25.079	23.124	79.571	91.337
Partes relacionadas	6.1	51.345	29.490	7.153	8.960
Total do passivo circulante		207.400	110.322	724.959	667.364
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	75.049	28.967	417.231	192.249
Provisão para garantia	15.1	-	56	14.536	12.555
Obrigações tributárias	11	-	-	6.277	14.632
Credores por imóveis compromissados	12	-	-	126.370	110.666
Adiantamento de clientes	13	-	-	287.315	200.393
Provisão para riscos	15.2	1.738	798	8.679	4.549
Outras contas a pagar	14	20.386	17.022	20.386	17.022
Total do passivo não circulante		97.173	46.843	880.794	552.066
Patrimônio líquido					
Capital social	16.1	497.158	496.686	497.158	496.686
Reservas de capital	16.2	445.767	264.598	445.767	264.598
Ações em tesouraria	16.2.3	(12.659)	(15.846)	(12.659)	(15.846)
Reservas de lucros	16.3	397.726	411.344	397.726	411.344
		1.327.992	1.156.782	1.327.992	1.156.782
Participantes em SCPs e SPEs		-	-	93.366	75.701
Total do patrimônio líquido		1.327.992	1.156.782	1.421.358	1.232.483
Total do passivo e patrimônio líquido		1.632.565	1.313.947	3.027.111	2.451.913

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração dos resultados dos exercícios

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receita operacional líquida	17.1	2.493	7.190	1.367.773	1.072.312
Custo da venda de imóveis e serviços prestados	17.3	199	(1.916)	(997.790)	(771.739)
Lucro bruto		<u>2.692</u>	<u>5.274</u>	<u>369.983</u>	<u>300.573</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	17.3	(89.740)	(85.024)	(98.917)	(96.193)
Despesas comerciais	17.3	(7.799)	(1.711)	(39.143)	(27.673)
Resultado com equivalência patrimonial	7	315.198	226.589	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais		(10.503)	557	(6.501)	1.063
		<u>207.156</u>	<u>140.411</u>	<u>(144.561)</u>	<u>(122.803)</u>
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	18	(6.078)	(4.611)	(14.839)	(15.876)
Receitas financeiras	18	21.268	34.142	38.481	44.794
		<u>15.190</u>	<u>29.531</u>	<u>23.642</u>	<u>28.918</u>
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		<u>225.038</u>	<u>175.216</u>	<u>249.064</u>	<u>206.688</u>
Imposto de renda e contribuição social	19	-	-	(18.897)	(25.098)
Lucro líquido do exercício		<u>225.038</u>	<u>175.216</u>	<u>230.167</u>	<u>181.590</u>
Lucro líquido atribuível:					
Participantes não controladores em SPEs e SCPs		-	-	(5.129)	(6.374)
Direcional Engenharia S/A		<u>225.038</u>	<u>175.216</u>	<u>225.038</u>	<u>175.216</u>
Lucro líquido por ação					
Básico	16.4	1,46	1,15		
Diluído	16.4	1,41	1,11		

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro líquido do exercício	225.038	175.216	230.167	181.590
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	225.038	175.216	230.167	181.590
Resultado abrangente atribuível a:				
Participantes não controladores em SPEs e SCPs	-	-	5.129	6.374
Direcional Engenharia S/A	225.038	175.216	225.038	175.216

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital			Reservas de lucros				Patrimônio líquido controladora	Participação não controladores	Patrimônio líquido consolidado
				Por emissão de ações / alienação	Por outorga de opções de ações	Para aumento de capital	Legal	Retidos	Para investimento	Lucros acumulados			
Saldos em 31 de dezembro de 2010		324.247	-	191.489	9.850		16.584	194.952	56.355	-	793.477	34.378	827.855
Aumento de capital com oferta pública de ações		171.602	-	57.200	-	-	-	-	-	-	228.802	-	228.802
Aumento de capital por opções outorgadas		837	-	-	-	-	-	-	-	-	837	-	837
Opções outorgadas reconhecidas		-	-	-	23.434	-	-	-	-	-	23.434	-	23.434
Gastos com oferta pública de ações		-	-	(7.524)	-	-	-	-	-	-	(7.524)	-	(7.524)
Realização de opções outorgadas		-	-	-	(9.851)	-	-	9.851	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria	16.2.3	-	(15.846)	-	-	-	-	-	-	-	(15.846)	-	(15.846)
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.949	34.949
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	175.216	175.216	6.374	181.590
Reserva Legal		-	-	-	-	-	8.761	-	-	(8.761)	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	-	-	-	-	(41.614)	(41.614)	-	(41.614)
Reserva de lucro		-	-	-	-	-	-	124.841	-	(124.841)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011		496.686	(15.846)	241.165	23.433	-	25.345	329.644	56.355	-	1.156.782	75.701	1.232.483
Aumento de capital por opções outorgadas	16.1	472	-	-	-	-	-	-	-	-	472	-	472
Opções outorgadas reconhecidas		-	-	-	1.566	-	-	-	-	-	1.566	-	1.566
Realização de opções outorgadas		-	-	-	(23.433)	-	-	23.433	-	-	-	-	-
Aumento de capital por não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.536	12.536
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	225.038	225.038	5.129	230.167
Alienação de ações em tesouraria	16.2.3	-	3.187	(2.788)	-	-	-	-	-	-	399	-	399
Reserva para aumento de capital	16.2.4	-	-	-	-	205.824	-	(37.047)	-	(168.777)	-	-	-
Dividendos propostos		-	-	-	-	-	-	(4)	-	(56.261)	(56.265)	-	(56.265)
Saldos em 31 de dezembro de 2012		497.158	(12.659)	238.377	1.566	205.824	25.345	316.026	56.355	-	1.327.992	93.366	1.421.358

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 (Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	225.038	175.216	249.064	206.688
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	3.107	5.096	9.940	10.363
Resultado de equivalência patrimonial	(315.198)	(226.589)	-	-
Provisão para garantia	(56)	(6)	1.981	6.228
Juros sobre encargos e financiamentos	5.628	3.220	58.922	43.786
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	940	(1.673)	4.130	2.039
Resultado com permuta física	-	-	(50.673)	(56.791)
Impostos	-	-	(5.604)	8.979
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	-	-	(4.076)	9.112
Provisão para plano de opções de ações	1.566	23.434	1.566	23.434
Reversão de provisão	(1.674)	102	(1.676)	102
Provisão participação nos resultados	4.844	1.416	7.203	8.693
Acréscimos (decrécimo) em ativos				
Contas a receber	4.391	3.074	(227.980)	(345.794)
Estoques	28.011	10.356	28.743	(48.581)
Créditos diversos	(763)	(8.504)	(52.059)	(29.226)
Partes Relacionadas	(21.797)	(54.334)	(26.860)	(38.950)
Tributos a recuperar	(2.498)	(4.346)	(3.059)	(4.647)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	295	415	(12.622)	19.283
Obrigações trabalhistas	(4.312)	(437)	(4.973)	(1.334)
Obrigações tributárias	(353)	346	(5.567)	9.906
Credores por imóveis compromissados	-	-	(20.095)	(35.268)
Adiantamento de clientes	-	-	1.370	199
Contas a pagar	5.319	24.437	(8.402)	79.816
Partes Relacionadas	21.855	29.490	(1.807)	8.960
Caixa aplicado nas atividades operacionais	(45.657)	(19.287)	(62.534)	(123.003)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(20.887)	(25.098)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(45.657)	(19.287)	(83.421)	(148.101)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Acréscimo de investimentos (SPCs e SPEs)	(31.596)	(251.807)	-	-
Acréscimo do imobilizado	(14.736)	(8.264)	(21.951)	(18.973)
Acréscimo de intangível	(494)	(416)	(609)	(603)
Aplicações financeiras	-	-	(75.313)	-
Dividendos recebidos	36.246	125.045	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(10.580)	(135.442)	(97.873)	(19.576)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Integralização de capital, líquido de gastos	472	222.115	472	222.115
Ações em tesouraria	-	(15.846)	-	(15.846)
Dividendos pagos	(41.618)	(40.272)	(41.711)	(40.272)
Ingressos dos empréstimos	128.108	6.194	583.775	298.283
Amortizações dos empréstimos	(24.278)	(2.002)	(305.765)	(131.025)
Juros Pagos	(5.229)	(3.376)	(57.562)	(40.266)
Aumento de capital por não controladores	-	-	12.536	34.949
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	57.455	166.813	191.745	327.938
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	1.218	12.084	10.451	160.261
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	122.940	110.856	351.112	190.851
No final do período	124.158	122.940	361.563	351.112

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Demonstração do valor adicionado
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas				
Vendas de imóveis e prestação de serviços	3.749	7.979	1.398.198	1.098.448
Outras receitas	(10.503)	557	(6.501)	1.063
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	1.637	(102)	1.637	(102)
	(5.117)	8.434	1.393.334	1.099.409
Insumos adquiridos de terceiros				
Matérias-Primas consumidas	-	(1.916)	(613.666)	(471.512)
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	(12.774)	(42.924)	(113.584)	(89.560)
Outros	(26.409)	(1.609)	(59.119)	(68.444)
	(39.183)	(46.449)	(786.369)	(629.516)
Valor adicionado bruto	(44.300)	(38.015)	606.965	469.893
Depreciação e amortização, líquidas	(3.107)	(5.096)	(9.940)	(10.363)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	(47.407)	(43.111)	597.025	459.530
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	315.198	226.589	-	-
Receitas financeiras	21.268	34.142	38.481	44.794
	336.466	260.731	38.481	44.794
Valor adicionado total a distribuir	289.059	217.620	635.506	504.324
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal	56.687	37.004	341.178	255.624
Impostos, taxas e contribuições	1.256	789	49.322	51.234
Remuneração de capitais de terceiros	6.078	4.611	14.839	15.876
Lucros Retidos	225.038	175.216	225.038	175.216
Parcela de lucro atribuído à acionistas não controladores	-	-	5.129	6.374
	289.059	217.620	635.506	504.324

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

1. Contexto operacional

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional” ou “Companhia”) é uma Companhia de capital aberto organizada segundo as leis societárias brasileiras. As ações da Direcional são negociadas na BM&FBOVESPA, sob a sigla DIRR3. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rua Grão Pará, 466, Belo Horizonte no estado de Minas Gerais. A Companhia é controlada pela Filadélfia Participações S.A., que detém 47,13% do seu capital social em 31 de dezembro de 2012.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões norte, centro-oeste e sudeste. Durante os seus 31 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos em grande escala.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), no curso normal dos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro-contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Oferta pública de ações

Em 09 de fevereiro de 2011, a Companhia concluiu o processo de oferta pública de distribuição primária e secundária de suas ações, com a emissão de (i) 20,8 milhões ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal (“Oferta Primária”), e (ii) distribuição secundária de 7,2 milhões ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Oferta Secundária”), totalizando o montante de 28 milhões de ações. O valor unitário por ação foi de R\$11,00 perfazendo o montante bruto de R\$ 308.000. Neste contexto, os recursos líquidos de comissões e determinadas taxas relacionadas à Oferta Primária, (no montante de R\$ 7.524) que ingressaram na Companhia totalizaram R\$ 221.278.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis adotadas

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras da controladora (ou individuais) e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Adicionalmente as demonstrações financeiras consolidadas foram também preparadas de acordo com as normas internacionais de relatórios financeiros (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme aprovadas pelo Comitê dos Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04, aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias 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).

Em 25 de março de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras e autorizou sua divulgação.

2.1.1 Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto como mencionadas na Nota 7.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio líder, onde a Companhia figura, geralmente, como sócia líder e administradora.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.1.1 Consolidação--Continuação

As controladas são consolidadas a partir da data de formação ou de aquisição, sendo esta a data na qual a Controladora obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. Os exercícios sociais das controladas são coincidentes com o da Controladora, e as demonstrações financeiras são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intra-grupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intra-grupo, são eliminados.

Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido. O resultado do período é atribuído aos proprietários da controladora e à participação dos não controladores. Perdas são atribuídas à participação de não controladores, mesmo que resultem em um saldo negativo.

Sociedades controladas em conjunto

A Companhia reconhece sua participação nas sociedades controladas em conjunto nas demonstrações financeiras consolidadas utilizando a consolidação proporcional.

As controladas em conjunto são consolidadas a partir da data de formação ou de aquisição, sendo esta a data na qual a Controladora obtém controle compartilhado, e continuam a ser consolidadas proporcionalmente até a data em que esse controle compartilhado deixe de existir. Os exercícios sociais das controladas são coincidentes com o da Controladora, e as demonstrações financeiras são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intra-grupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intra-grupo, são eliminados.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

2.1.2 Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstração financeira individual)

Investimentos em empresas controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras individuais da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos em controladas e controladas em conjunto são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas controladas.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas com base no método da equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da controlada, a Controladora reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Controladora e suas controladas (direta e indireta), são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas.

As demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Controladora.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre o investimento da Controladora em suas controladas e controladas em conjunto. A Controladora determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que os investimentos nas controladas e controladas em conjunto sofreram perdas por redução ao valor recuperável. Se assim for, a Controladora calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e/ou controlada em conjunto e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2 Resumo das principais praticas contábeis

2.2.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros, em razão disso a Companhia revisa suas estimativas e premissas de negócios trimestralmente.

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:

- **Orçamentos de obras:** os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, os ajustes apurados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado.
- **Provisões para demandas judiciais:** a Companhia reconhece provisão para demandas tributárias, cíveis e trabalhistas. 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. 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 essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2 Resumo das principais praticas contábeis--Continuação

2.2.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

- **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, seu valor 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.
- **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2 Resumo das principais praticas contábeis--Continuação

2.2.1 Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

- **Transações com pagamentos baseados em ações:** A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 21.
- **Impostos:** Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias tributária, trabalhista. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações e principais práticas contábeis adotadas--Continuação

2.2 Resumo das principais praticas contábeis--Continuação

2.2.2. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Reconhecimento da Receita

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência.

As receitas e custos de incorporação imobiliária e venda de imóveis são reconhecidas a medida do andamento financeiro, representado pelo quociente do custo de obra incorrido sobre os custos totais orçados, aplicados sobre os totais dos contratos de venda.

As receitas provenientes da venda de unidades concluídas são reconhecidas quando há a transferência de posse e risco que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura.

Reconhecimento de custos e despesas

Os custos e despesas não relacionados à incorporação imobiliária são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

2.2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras e conversão de moeda estrangeira

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço.

Ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos novamente para a moeda funcional usando-se a taxa de câmbio vigente na data de encerramento das demonstrações financeiras. Os ganhos e perdas resultantes da diferença entre a conversão dos saldos ativos e passivos, em moeda estrangeira, no encerramento do exercício, e a conversão inicial dos valores das transações, são reconhecidos na demonstração do resultado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras resgatáveis em até 90 dias a partir de sua emissão, com conversibilidade imediata estando sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor de mercado.

2.2.5. Contas a receber

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais, e contas a receber provenientes de execução de serviços por administração de obras, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizados em conformidade com suas respectivas cláusulas. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades imobiliárias não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota 2.2.2.

A parcela da carteira de contas a receber reconhecida nas demonstrações financeiras de acordo com os procedimentos da Nota 2.2.2, é demonstrada pelo seu valor presente de realização.

É constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício.

2.2.6. Estoques

Representados por unidades imobiliárias concluídas com intenção de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo. Estão classificados nas seguintes contas: Estoque de terrenos a incorporar, Estoque de imóveis a comercializar (unidades concluídas) e Estoque de imóveis em construção. Terrenos a incorporar com expectativa de utilização superior a doze meses são classificados como ativos não circulantes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.6. Estoques -- Continuação

Permutas

A mensuração do valor justo dos terrenos adquiridos através de permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e pelo custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

2.2.7. Provisão para garantia

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos, em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se os imóveis concluídos, os imóveis cujo ao habite-se já tenho sido expedido e averbado.

2.2.8. Adiantamentos de clientes e credores por aquisição de terrenos

Nas operações de aquisições de terrenos os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias ("permuta"). A baixa dos credores é feita pela curva de recebimentos de vendas e conforme a execução financeira da obra para as permutas físicas.

2.2.9. Despesas comerciais

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras atividades comerciais correlatas, não fazem parte do custo de construção do imóvel, e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem, com base em sua veiculação.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

As despesas com comissões pagas aos corretores relativas às vendas de unidades de cada empreendimento são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas, conforme descrito na Nota 2.2.2.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.10.Imobilizado

Apresentado ao custo, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso. As depreciações são computadas pelo método linear, levando em consideração as taxas descritas na Nota 8 e reconhecidas no resultado do período.

O valor residual e a vida útil estimada dos bens são revisados e ajustados, se necessário, na data de encerramento do exercício.

2.2.11.Arrendamento mercantil

Os contratos de arrendamento mercantil financeiro são reconhecidos no ativo imobilizado pelo valor do bem e no passivo de empréstimos e financiamentos pelo valor das parcelas obrigatórias do contrato, deduzido, em conta redutora, dos juros implícitos, os quais são apropriados ao resultado de acordo com a duração do contrato pelo método da taxa de efetiva de juros. Os montantes registrados no ativo imobilizado são depreciados pelo menor prazo entre a vida útil-econômica estimada dos bens e a duração prevista do contrato de arrendamento.

Os contratos de arrendamento mercantil operacional são reconhecidos como despesa numa base sistemática que represente o período em que o benefício sobre o ativo arrendado é obtido, mesmo que tais pagamentos não sejam feitos nessa base.

2.2.12.Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém, são submetidos a teste anual de redução do valor recuperável.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.13.Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômicos futuros.

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

2.2.14.Impostos

Imposto de renda e contribuição social correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço.

A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas e os tributos recolhidos com base em regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota 2.2.2 para reconhecimento destas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o lucro excedente a R\$ 240 para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.14. Impostos -- Continuação

Conforme exigido pela legislação tributária, a Companhia manteve em 2011 a tributação pelo regime tributário de lucro real, já suas controladas, controladas em conjunto e coligadas substancialmente optaram pelo regime tributário de lucro presumido. Para estas sociedades (coligadas, controladas e controladas em conjunto), a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Em alguns empreendimentos, a Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às construtoras e incorporados, para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação, como o registro da incorporação no cartório de imóveis, um CNPJ específico para a incorporação que teve o patrimônio afetado, entrega do termo de opção pelo RET à Receita Federal do Brasil, a carga tributária chega a 4%, e para o programa Minha Casa Minha Vida pode chegar até a 1%.

Imposto de renda e contribuição social diferidos

Imposto de renda e a contribuição social diferidos relativos a prejuízos fiscais, bases negativa da contribuição social e diferenças temporárias são apresentados, quando aplicável, no ativo e/ou passivo, não circulante, calculados com base nas alíquotas previstas quando de sua realização e revisados anualmente. Créditos tributários são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

Impostos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.15.Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. 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, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.16.Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para devalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para atividade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, não foram apuradas perdas a serem contabilizadas.

2.2.17.Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são ajustados pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.18. Instrumentos financeiros e derivativos

a) Ativos Financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros são classificados como: valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, ativos financeiros mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda, ou derivativos. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

Mensuração subsequente

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende de sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem ativos financeiros mantidos para negociação e ativos designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado. Os juros, variação monetária e cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis geralmente não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.18. Instrumentos financeiros e derivativos -- Continuação

a) Ativos Financeiros -- Continuação

Investimentos mantidos até o vencimento

Ativos financeiros não derivativos com pagamentos/recebimentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos para os quais a Companhia tem intenção positiva e a capacidade de manter até o vencimento. Os juros, atualização monetária, variação cambial, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos na linha de receitas ou despesas financeiras.

Ativos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como (a) empréstimos e recebíveis, (b) investimentos mantidos até o vencimento ou (c) ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado.

Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e,
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transfere nem retem substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.18. Instrumentos financeiros e derivativos -- Continuação

a) Ativos Financeiros -- Continuação

Redução do valor recuperável de ativos financeiros

A Companhia avalia nas datas do balanço se há alguma evidência objetiva que determine se o ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros não é recuperável. Um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros é considerado como não recuperável se, e somente se, houver evidência objetiva de ausência de recuperabilidade como resultado de um ou mais eventos que tenham acontecido depois do reconhecimento inicial do e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro que possa ser razoavelmente estimado.

b) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e financiamentos ou como derivativos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar, e empréstimos e financiamentos.

Mensuração subsequente

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros usualmente negociados antes do vencimento, passivos designados no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado e derivativos. Os juros, variação monetária e cambial e as variações decorrentes da avaliação ao valor justo, quando aplicáveis, são reconhecidas no resultado quando incorridos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.18. Instrumentos financeiros e derivativos -- Continuação

b) Passivos financeiros -- Continuação

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetiva. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

c) Instrumentos financeiros – apresentação líquida

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

d) Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço. O valor justo de instrumentos financeiros para os quais não haja mercado ativo é determinado utilizando técnicas de avaliação. Essas técnicas podem incluir o uso de transações recentes de mercado (com isenção de interesses); referência ao valor justo corrente de outro instrumento similar; análise de fluxo de caixa descontado ou outros modelos de avaliação.

e) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 a Companhia não apresenta instrumentos financeiros derivativos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.19. Ações em tesouraria

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em reservas de capital.

2.2.20. Informações por Segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como "Negócios Imobiliários".

2.2.21 Custos de empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos a um empréstimo ou financiamento.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis-- Continuação

2.3 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC (Comitê de interpretação de informação financeira de IASB)

Alguns novos pronunciamentos contábeis do IASB foram publicados e estão descritos a seguir:

• IFRS 9 Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração

O IFRS 9 encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passará a vigorar para exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015.

• IFRS 10 Demonstrações Financeiras Consolidadas

O IFRS 10 estabelece princípios para a apresentação e preparação das demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais entidades. O IFRS 10 substitui as exigências de consolidação do SIC-12 Consolidação de Entidades de Finalidade Específica e do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.

• IFRS 11 Acordos em conjunto

O IFRS 11 prevê uma reflexão mais realista de acordos em conjunto, centrando-se sobre os direitos e obrigações do acordo, ao invés de sua forma jurídica. A norma aborda inconsistências no tratamento de um acordo em conjunto, exigindo um único método para tratar em entidades controladas em conjunto, através da equivalência patrimonial. O IFRS 13 substitui o IAS 31 Empreendimentos Controlados em Conjunto e SIC-13 Entidades Conjuntamente Controladas - Contribuições Não Monetárias por Acionistas, e entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.3 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC (Comitê de interpretação de informação financeira de IASB)--Continuação

• IFRS 11 Acordos em conjunto – continuação

Com a adoção do IFRS 11, prevista para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, as controladas em conjunto que, nas demonstrações financeiras atuais, são apresentadas por meio de consolidação proporcional, serão apresentadas pelo método de equivalência patrimonial de acordo com o IAS 28R - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.

O total dos ativos dessas controladas em conjunto representaram aproximadamente 5,60% dos ativos totais consolidados em 31 de dezembro de 2012. A receita e lucro operacional dessas controladas em conjunto representam aproximadamente 5,84% e 7,43%, respectivamente, dos totais consolidados no exercício findo em 31 de dezembro de 2012. A mudança do método de consolidação proporcional para método de equivalência patrimonial não deverá ter impacto no total do patrimônio líquido ou lucro líquido proveniente dessas controladas em conjunto.

• IFRS 12 Divulgações de Participações em Outras Entidades

O IFRS 12 é uma norma nova e abrangente sobre os requisitos de divulgação de todas as formas de participações em outras entidades, incluindo as subsidiárias, empreendimentos conjuntos, associadas e entidades estruturadas não consolidadas. O IFRS 12 entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.

• IFRS 13 Mensuração do valor justo

O IFRS 13 estabelece novos requisitos sobre como mensurar o valor justo e as divulgações relacionadas para o IFRS. A norma entra em vigor para os exercícios com início em ou após 1 de janeiro de 2013.

A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma das normas acima mencionadas e está avaliando o impacto desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras consolidadas.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.4 Novas normas e interpretações ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2012

• IAS 19 Benefícios aos empregados (Emenda)

O IASB emitiu diversas alterações da IAS 19. Essas vão desde alterações fundamentais como, por exemplo, a remoção do mecanismo do corredor e o conceito de retornos esperados de ativos do plano, até esclarecimentos simples e reformulação de texto. Esta norma não é aplicável a Companhia. A alteração se aplica a exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013.

• IAS 28 Investimentos em coligadas e empreendimentos conjuntos (revisada em 2011)

Como consequência da nova IFRS 11 Empreendimentos Conjuntos e da IFRS 12 Divulgação de Participações em Outras Entidades, a IAS 28 *Investments in Associates* (Investimentos em Coligadas) foi renomeada para IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures* (Investimentos em Coligadas e Empreendimentos Conjuntos), e descreve a aplicação do método da equivalência patrimonial a investimentos em empreendimentos conjuntos além de em coligadas. A norma revisada se aplica ao exercício iniciado a partir de 1º de janeiro de 2013. Os impactos do IFRS 11 e da aplicação do IAS 28 estão mencionados no tópico específico do IFRS 11 acima.

• IAS 32 Compensação de ativos financeiros e passivos financeiros — revisões da IAS 32

Essas alterações esclarecem o significado da expressão “atualmente tem um direito legalmente exigível de compensar”. As alterações também esclarecem a aplicação dos critérios de compensação da IAS 32 para sistemas de liquidação (como, por exemplo, sistemas de central de compensação), que aplicam mecanismos de liquidação pelo valor bruto que não são simultâneos. Não são esperados impactos relevantes sobre a posição financeira e desempenho da Companhia. A Companhia não espera impactos significativos pela aplicação desta norma que entra em vigor no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2013.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis --Continuação

2.4 Novas normas e interpretações ainda não em vigor em 31 de dezembro de 2012--continuação

- IFRS 7 Divulgações — Compensação de ativos financeiros e passivos financeiros — Revisões da IFRS 7**

As alterações requerem que uma entidade divulgue informações sobre direitos de compensações e acordos relacionados (por exemplo, contratos de garantia). As divulgações devem fornecer aos usuários informações que sejam úteis na avaliação do efeito de acordos de compensação sobre a posição financeira de uma entidade. As novas divulgações são requeridas para todos os instrumentos financeiros reconhecidos que sejam compensados de acordo com a IAS 32 *Financial Instruments: Presentation* (Instrumentos Financeiros: Apresentação).

As divulgações também se aplicam aos instrumentos financeiros reconhecidos que estejam sujeitos a um acordo de compensação exigível ou acordo semelhante, independentemente de serem compensados de acordo com a IAS 32. A Companhia não espera impactos significativos pela aplicação destas revisões que entram em vigor no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2013.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

3. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	1.482	539	167.976	83.763
Equivalentes de caixa - aplicações financeiras	122.676	122.401	193.587	267.349
	124.158	122.940	361.563	351.112

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos exclusivos de investimento ou em operações realizadas diretamente junto a instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez. Estas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 98% e 103,75% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2012, a rentabilidade média nos últimos doze meses das aplicações financeiras da Companhia foi de 101,19% do CDI.

4. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Contas a receber por incorporação de imóveis (a)				
Unidades concluídas	1.697	6.088	510.662	241.637
Unidades não concluídas	-	-	817.691	835.393
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(27.014)	(31.090)
(-) Desconto por securitização de títulos	-	(37)	(9)	(49)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (PDD)	-	(1.637)	-	(1.636)
	1.697	4.414	1.301.330	1.044.255
Circulante	1.686	4.319	1.158.891	852.010
Não circulante	11	95	142.439	192.245
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	2.035	2.981
Construção por empreitada	-	-	86.761	109.158
	-	-	88.796	112.139

(a) Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Na Nota 17.4 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, o saldo de contas a receber consolidado está líquido do ajuste a valor presente nos montantes de R\$ 27.014 e R\$ 31.090 respectivamente. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante pelo critério descrito no CPC 12. Para dezembro de 2012 foi utilizada a taxa média de desconto de 4,63% ao ano (7,0% em 2011), que corresponde ao custo médio de captação da Companhia descontando a inflação.

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo IGPM e há incidência de juros de 12% a.a.

Para o contas a receber de vendas de unidades imobiliárias não se provisiona estimativa de perda, uma vez que a posse da unidade somente é transferida para o cliente, quando não existe mais nenhuma obrigação financeira com a Companhia. Dessa forma a recuperabilidade do contas a receber está garantida em sua totalidade, como os contratos de venda de unidades imobiliárias preveem rescisão pelo não pagamento, uma vez formalizada a rescisão, a Companhia possui o direito de revender a unidade imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
A vencer		
1º trimestre/13	253.857	423.887
2º trimestre/13	359.839	195.082
3º trimestre/13	77.481	70.076
4º trimestre/13	513.353	241.628
	1.204.530	930.673
Vencidos		
Até 30 dias	14.137	23.849
de 31 a 60 dias	2.602	1.075
de 61 a 90 dias	4.261	302
de 91 a 120 dias	2.114	301
de 121 a 150 dias	1.366	2.102
de 151 a 180 dias	1.221	162
acima de 180 dias	17.456	5.685
	43.157	33.476
	1.247.687	964.149

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

4. Contas a receber--Continuação

Os títulos a vencer classificados como não circulantes em 31 de dezembro de 2012 e 2011 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

	2012	2011
Até dezembro/2014	91.407	143.316
Até dezembro/2015	22.344	17.592
Até dezembro/2016	6.769	8.589
Após dezembro/2016	21.919	22.748
	142.439	192.245

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Estoques

Representado pelo estoque de terrenos a incorporar, imóveis concluídos e imóveis em construção, conforme demonstrados a seguir:

5.1. Estoque de terrenos a incorporar

Por empreendimento (controladora)	31/12/2012	31/12/2011
Terreno Porto Velho/Ro	1.031	1.030
Terreno Valparaíso Serra/Es	834	834
Terreno Vicente Pires - Taguatinga/Df	-	28.124
Total	1.865	29.988
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	31/12/2012	31/12/2011
Direcional Canário Engenharia Ltda.	122.167	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (a)	36.840	23.598
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.624	29.649
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.131	-
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.349	26.757
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	23.707	23.226
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.014	4.175
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	18.359	18.899
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.818	13.359
Direcional Água Das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.440	17.125
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.139	13.134
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.012	22.380
Direcional Construtora Valparaíso Ltda. (a)	15.527	15.505
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.500	16.190
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.973	16.320
Direcional Ambar Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	14.100	9.836
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	13.594	9.359
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.979	12.382
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	11.974	7.622
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.617	10.591
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	10.436	5.731
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.964	9.932
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.711	8.214
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.692	9.675
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.551	8.466
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.410	8.222
Bom Sucesso Incorporação E Investimentos Imobiliários S.A. (a)	7.609	7.560
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.443	7.386
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.417	6.122
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.414	7.174
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.370	6.198
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.084	13.908
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.646	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	5.501	5.409
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.131	-
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	4.771	3.445
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.225	3.817
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	12.252
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.378
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	11.937
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	7.336
Direcional Tríncheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	-	7.919
Outros	18.211	15.925
Total	622.450	461.113
Total consolidado	624.315	491.101

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Estoques--Continuação

5.1. Estoque de terrenos a incorporar--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Circulante	-	-	372.364	242.300
Não circulante	1.865	29.988	251.951	248.801
	1.865	29.988	624.315	491.101

- (a) Para os referidos terrenos, a Companhia realizará a incorporação por fase, consequentemente, o saldo representa o montante das fases remanescentes dos empreendimentos a serem incorporados.

5.2. Estoque de imóveis concluídos

Por empreendimento (controladora)	31/12/2012	31/12/2011
Unidades concluídas – solares	600	600
Outros	127	15
Total	727	615
Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)	31/12/2012	31/12/2011
Direcional Âmbor Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.351	3.951
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.600	-
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.813	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	12.192	10.014
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.529	-
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.336	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	6.607	9.846
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.597	-
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.335	-
SCP - Direcional/ACR - Lago	3.142	2.298
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.826	1.374
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.731	-
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	1.623	1.814
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro	1.129	1.379
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	788	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	297	1.839
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	137	449
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	382
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	8.310
Outros	1.022	1.627
Total	99.055	43.283
Total consolidado	99.782	43.898

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Estoques--Continuação

5.3. Estoque de imóveis em construção

SCP, SPE ou empreendimento	31/12/2012	31/12/2011
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	56.943	40.591
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.704	14.899
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.459	13.280
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.214	11.872
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.815	13.131
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.781	-
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.371	3.129
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.947	5.887
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.589	4.408
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	6.585	8.194
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.517	9.051
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.320	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.300	-
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.569	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.423	8.929
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.568	-
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	2.292	3.485
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	2.098	2.608
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.839	816
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.673	2.095
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.638	899
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.637	-
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.600	1.352
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.177	6.773
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	808	3.393
Direcional Silvestre Ltda	379	3.031
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	12.830
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.043
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	10.710
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	16.625
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	8.592
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.790
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.572
Outros	707	1.361
	187.953	216.346

- (a) Em 09 de agosto de 2011, a Companhia adquiriu 60% das quotas da Direcional Zircone Empreendimento Imobiliários Ltda. ("Zircone Empreendimentos") junto a JHSF Participações S.A., pelo montante de R\$ 37.000 a ser pago em 38 parcelas corrigidas pelo INCC. Com esta aquisição a Companhia passou a deter 100% do empreendimento. O valor presente da dívida em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 26.521.

Considerando que se tratou da aquisição de um projeto único com vida útil definida e em estágio inicial, esta operação foi tratada como uma compra de ativos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

5. Estoques --Continuação

5.4. Juros Capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção de acordo com o OCPC 01 e os mesmos são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. No exercício de 2012, foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 53.648 (R\$ 33.242 em 2011), sendo que em 2012 permanecem capitalizados o montante de R\$ 8.430 (R\$ 4.498 em 2011), referentes às unidades não vendidas. A taxa média utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,17% para o exercício de 2012 (10,92% em 2011).

6. Partes relacionadas

6.1. Empresas ligadas

Ativo

Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
TSC Engenharia Ltda	29.358	24.213	35.766	24.337
Comim Construtora Ltda	-	-	18.398	19.343
Dam Incorporações Ltda	4.212	5.641	4.212	5.641
Ager Incorporações Imobiliárias Ltda	7.512	4.334	7.512	4.334
Siena Participações Ltda	-	-	1.795	1.752
Costa Novaes Luppha	2.794	-	1.730	-
Citycasa Incorporações Imobiliária Ltda	3.851	-	3.851	-
L/V Consultoria Empresarial Ltda	-	-	1.795	1.752
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.455	-
Edifica Empreendimento Arq. E Engenharia S/A	-	-	4.495	1.740
Outros	1.035	1.741	4.723	4.216
	48.762	35.929	86.732	63.115
Conta corrente com empreendimentos (b)				
SCP Manaus - Eliza Miranda	-	3.796	-	2.278
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.678	-	1.678
Santa Margarida	1.486	1.486	598	1.486
Direcional Opala Empreendimentos Ltda	1.058	1.058	-	1.058
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	33.265	17.876	2.298	822
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.038	-	9.019	-
SCP Meu Orgulho Infra	1.468	1.468	-	-
SCP Parque Prado	-	4.358	-	-
SCP Paradiso	-	10.821	-	-
SCP Santa Mônica	495	3.285	-	-
Outros	292	913	928	1.879
	56.102	46.739	12.843	9.201
	104.864	82.668	99.575	72.316
Circulante	39.063	47.912	42.793	37.560
Não circulante	65.801	34.756	56.782	34.756

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.1. Empresas ligadas--Continuação

Passivo

Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Edifica Empreendimento Arq. e Engenharia S/A	-	-	2.793	1.794
Andrade Valladares Engenharia E Construção	-	-	694	-
Cac Engenharia Ltda	-	-	620	399
Outros	536	-	1.500	515
	536	-	5.607	2.708
Conta corrente com empreendimentos (b)				
Direcional Engenharia S.A. - Scp Club House	-	-	-	4.358
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	1.058
Direcional Turquesa Empreend. Imobiliários Ltda	21.819	-	-	-
SCP Alterosa	2.585	2.585	-	-
Seabra - Consorcio Total Ville	2.180	2.180	-	-
Direcional Agua Branca Empreend. Imobiliarios Ltda	17.225	17.225	-	-
Direcional Estrela Empreend. Imobiliarios Ltda	7.000	7.000	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	1.539	-
Outros	-	500	7	836
	50.809	29.490	1.546	6.252
	51.345	29.490	7.153	8.960

(a) Créditos juntos a sócios de empreendimentos

A Companhia realiza operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas não controladores das referidas SPE's. Essas operações se liquidam no encerramento da construção. Tais operações são corrigidas pelo CDI acrescido de spread de até 4,13% a.a ou pelo IGP-M acrescido de spread de até 1% a.m. O impacto financeiro na controladora para o período findo em dezembro de 2012 foi uma receita financeira líquida de R\$ 9.764 (R\$ 5.710 em 2011). Essas operações estão garantidas pelo resultado obtido nos empreendimentos, de forma que os direitos de participação no resultado dos sócios, estão condicionados a liquidação das operações.

(b) Conta corrente com empreendimentos

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção, sobre as quais não incide remuneração. No momento, está sendo negociada junto aos sócios uma forma de correção desses valores.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

6. Partes relacionadas--Continuação

6.2. Remuneração da Administração

A tabela abaixo mostra a remuneração anual total para os administradores e conselheiros durante o ano de 2012 e 2011:

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
2012			
Número de membros	7	4	11
Remuneração fixa anual (R\$)	642.477	1.702.459	2.344.936
Remuneração variável (R\$)	-	1.816.800	1.816.800
	642.477	3.519.259	4.161.736
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
2011			
Número de membros	7	5	12
Remuneração fixa anual (R\$)	167.520	1.812.000	1.979.520
Remuneração variável (R\$)	-	1.608.450	1.608.450
	167.520	3.420.450	3.587.970

A Companhia também remunera seus administradores através de plano de opções de ações, cujos detalhes estão descritos na nota explicativa 21.

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)

A movimentação dos investimentos no final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012 está assim apresentada:

Empresas controladas	Participação%	31/12/2011	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2012
SCP - Direcional/Capela – Brasília	100,00%	78	(593)	-	582	67
SCP Jacundá	88,00%	27.489	-	4.074	(7.064)	24.499
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	1.329	(991)	(372)	416	382
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda	100,00%	88.680	-	29.009	4.165	121.854
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	2.554	-	871	31.345	34.770
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	4.696	-	-	48	4.744
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00%	16.450	-	(711)	170	15.909
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	57.009	(3.453)	952	(6.710)	47.798
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	552	(900)	(11)	366	7
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	63.522	-	10.275	6.813	80.610
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	8.301	-	7.443	(47)	15.697
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10%	16.236	-	(1.548)	(4.239)	10.449
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	28.653	-	(1.156)	11.948	39.445
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	26.625	-	21.900	(1.359)	47.166
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	66,67%	27.330	(531)	951	15.562	43.312
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	2.599	-	(449)	(1.086)	1.064
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	3.680	(586)	(575)	1.615	4.134
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	451	-	117	(416)	152
SCP Lago Sul	98,10%	8.488	(330)	(2.244)	15.591	21.505
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	22.524	(322)	(690)	(14.790)	6.722
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	7.033	(269)	727	6.642	14.133
Direcional TSC Lauro Sodré Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	5	-	-	(5)	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	16.235	(475)	(2.227)	2.125	15.658
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	98,10%	1.158	(1.552)	112	509	227
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	(324)	-	74	106	(144)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	47.878	-	16.117	37.241	101.236
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.383	-	-	59	7.442
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.157	-	9.953	1.766	19.876
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.478	-	(2.725)	1.656	9.409
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.049	-	(28)	224	5.245
Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	41.482	-	20.060	(22.470)	39.072
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	240	-	-	26	266
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	2.869	-	514	(1.488)	1.895
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.902	-	7.783	(2.118)	16.567
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.906	-	8.622	696	12.224
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.673	-	(73)	1.177	6.777

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

Empresas controladas--continuação	Participação%	31/12/2011	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2012
Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.326	-	(52)	277	1.551
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.052	-	(1.842)	(11.211)	(1)
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,00%	2.160	-	1.700	25.593	29.453
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	52.313	-	11.394	(17.724)	45.983
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,20%	76	-	(7)	108	177
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	984	-	(332)	274	926
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	337	-	-	33	370
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.918	-	507	826	3.251
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	556	-	92	(711)	(63)
SCP - Direcional Ozias	99,90%	800	-	(868)	963	895
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.343	-	7.447	-	17.790
SCP - Cidadão XI	99,90%	16.295	-	(3.091)	(6.298)	6.906
SCP - Pro Moradia II	99,90%	32.302	-	6.975	(8.336)	30.941
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	12.625	-	(31)	(8.885)	3.709
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.320	-	1.064	(357)	5.027
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.527	-	(1)	403	1.929
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.802	-	21.976	(4.769)	35.009
SCP - Meu Orgulho	99,90%	27.790	-	43.669	(53.662)	17.797
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	279	-	-	1.621	1.900
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	35.191	-	(4.794)	(1.543)	28.854
SCP Sarandi - Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda	50,00%	95	-	-	202	297
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.236	-	(119)	3.284	8.401
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	23.285	-	-	480	23.765
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.553	-	(1)	305	4.857
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	335	-	(5)	2.011	2.341
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.699	-	(3)	4.552	6.248
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.393	-	1.277	(4.530)	14.140
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.184	-	(1)	220	7.403
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.302	-	(315)	2.000	2.987
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.293	-	82	6.647	10.022
SCP Boa Casa	100,00%	374	-	(278)	2.004	2.100
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	62	-	-	99	161
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.283	-	(147)	6.644	9.780
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	676	-	(75)	857	1.458
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	5.799	(3.626)	(420)	4.103	5.856
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	55	-	-	18	73
SCP Bairro Carioca	100,00%	18.946	-	21.026	(26.461)	13.511
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	962	7.763	8.725
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	3.093	-	7.359	2.663	13.115

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

Empresas controladas--continuação	Participação%	31/12/2011	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2012
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	1.072	-	-	49	1.121
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1	-	-	-	1
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	618	-	(1)	1.409	2.026
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	737	-	3.887	297	4.921
SCP Aterrado do Leme	75,00%	1.165	-	6.304	(184)	7.285
SCP Macapá	99,90%	-	-	20.571	9.434	30.005
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(1)	5.609	5.608
SCP Riacho Fundo	70,00%	-	-	36	3.675	3.711
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	360	360
SCP Porto Velho	99,90%	-	-	3.722	(5.010)	(1.288)
SCP Orgulho Tropical	99,90%	-	-	422	726	1.148
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	5.131	5.131
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	-	-	-	3	3
Clube House - Consolidado	100,00%	(214)	(4.445)	397	8.679	4.417
Empresas controladas em conjunto						
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	315	-	1.151	890	2.356
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	721	-	1.626	1.475	3.822
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	47,50%	2.116	-	(1)	954	3.069
Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	6.650	(710)	577	1.472	7.989
SPE Maura Gontijo	50,00%	496	(690)	(37)	272	41
Direcional Silvestre Ltda	82,00%	4.246	-	13.691	(3.164)	14.773
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.532	(3.470)	(227)	2.053	2.888
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	323	-	(294)	212	241
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	1.284	-	-	-	1.284
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.561	(198)	340	(4.359)	344
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	774	(725)	227	170	446
Ernane Agricola Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.678	(2.318)	750	(2.550)	560
Scp Direcional/V.Gontijo - Cisao	50,00%	212	-	-	(212)	-
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	408	-	(4)	(50)	354
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	8.411	-	8.919	(1.970)	15.360
Scp Direcional/Somattos - Tereza Motta	50,00%	9	-	-	(9)	-
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	6.899	-	(2)	-	6.897
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	788	-	88	(160)	716

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

Empresas controladas em conjunto -- continuação	Participação%	31/12/2011	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2012
Patrimar Cl. Manoel	31,15%	(9)	-	3	-	(6)
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	260	-	-	10	270
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	444	-	-	376	820
Andrade Valladares Residencial Ltda. – SCP Floramar	50,00%	5.502	-	1.186	(1.455)	5.233
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	4.333	-	(164)	1.476	5.645
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,00%	2.163	-	3.118	(500)	4.781
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	169	-	-	16	185
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	4.580	-	(2.341)	473	2.712
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	19.461	-	9.294	(4.613)	24.142
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	222	-	-	-	222
SCP - Direcional/SPL – Campinas	50,00%	1.002	(950)	304	(415)	(59)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	1.453	(100)	358	(969)	742
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	21.202	(8.836)	1.199	3.476	17.041
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	105	-	115	-	220
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	-	-	20	-	20
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	21	-	13	-	34
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	221	(176)	59	-	104
		1.014.960	(36.246)	315.198	31.596	1.325.508

Em 31 de dezembro de 2012, 70,36% dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela lei 10.931/04.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais) ---Continuação

A movimentação dos investimentos no final do exercício encerrado em 31 de dezembro 2011 está assim apresentada:

Empresa controlada	Participação%	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	85	(19)	1	12	79
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	100,00%	714	(833)	(147)	54	(212)
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	88,00%	25.935	(6.547)	3.485	4.617	27.490
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	3.621	(2.400)	108	-	1.329
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	55.523	(139)	41.884	(8.589)	88.679
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	993	-	1	1.560	2.554
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	4.597	-	-	99	4.696
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00%	15.524	(205)	(3.847)	4.978	16.450
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	43.650	(7.448)	6.433	14.374	57.009
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	504	(20)	68	-	552
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	38.248	(3.000)	4.601	23.674	63.523
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	2.658	-	1.887	3.756	8.301
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10%	11.878	(1.058)	3.433	1.983	16.236
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	25.118	(12)	9.641	(6.093)	28.654
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	13.631	(6.203)	13.816	5.381	26.625
Direcional Âmbor Empreendimentos Imobiliários Ltda	66,67%	18.127	(632)	160	9.674	27.329
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	9.026	(5.614)	(513)	(300)	2.599
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	22.327	(18.711)	64	-	3.680
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	2.753	(5.040)	82	2.656	451
SCP - Direcional/ACR - Lago	98,10%	9.065	-	(8.179)	7.601	8.487
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	8.069	(454)	(4.314)	19.223	22.524
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	4.693	(1.616)	102	3.855	7.034
Direcional TSC Lauro Sodré Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	5	-	-	-	5
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	9.003	(295)	1.265	6.262	16.235
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	98,10%	3.618	(3.634)	(108)	1.282	1.158
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	4.392	(3.308)	(610)	(798)	(324)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.640	(5)	9.406	13.837	47.878
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.584	15	(164)	948	7.383
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.630	(1)	6.091	(563)	8.157
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.936	-	4.533	3.008	10.477
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.633	-	(91)	507	5.049
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	6.831	(933)	12.069	23.516	41.483
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	240	240
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	2.348	(1.791)	2.696	(384)	2.869
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.083	-	2.027	1.792	10.902

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais) ---Continuação

Empresas controladas--continuação	Participação%	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	814	(19)	1.006	1.105	2.906
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.523	-	13	2.137	5.673
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	438	-	(102)	991	1.327
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.370	-	682	-	13.052
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.008	-	-	(9.849)	2.159
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	35.189	(9)	18.104	(971)	52.313
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,20%	-	-	-	76	76
Arinós Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.475	-	(1.329)	838	984
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	306	-	-	30	336
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	639	-	(5)	1.285	1.919
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	523	(78)	(125)	236	556
SCP - Direcional Ozias	99,90%	14.343	(5.572)	(3.180)	(4.792)	799
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C Consórcio Total						
Ville Porto Velho	99,90%	8.286	-	8.629	(6.571)	10.344
SCP - Cidadão XI	99,90%	9.694	-	2.258	4.343	16.295
SCP - Pro Moradia II	99,90%	8.516	-	10.128	13.659	32.303
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	-	-	(373)	12.998	12.625
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	215	-	1.161	2.944	4.320
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.349	-	(5)	183	1.527
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.272	(3)	9.239	1.295	17.803
SCP - Meu Orgulho	99,90%	12.973	(21.968)	29.876	6.908	27.789
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	135	-	-	144	279
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	12.485	(3.991)	982	25.715	35.191
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.078	-	(20)	2.179	5.237
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.613	(398)	(374)	22.444	23.285
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.471	-	(19)	1.101	4.553
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	30	-	-	305	335
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	939	-	-	760	1.699
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.605	-	13.059	2.729	17.393
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.182	-	1	1	7.184
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1	-	(6)	1.307	1.302
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.620	-	302	371	3.293
SCP Boa Casa	100,00%	1	-	(2.514)	2.888	375
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	62	62
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(1)	3.284	3.283
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(7)	683	676
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	-	-	5.911	(112)	5.799
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	55	55

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais) ---Continuação

Empresas controladas--continuação	Participação%	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
SCP Bairro Carioca	100,00%	-	-	5.840	13.107	18.947
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	-	-
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	-	-	1.263	1.830	3.093
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	1.072	1.072
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	-	-	-
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(6)	624	618
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	-	(26)	763	737
SCP Aterrado do Leme	75,00%	-	-	217	948	1.165
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda	82,00%	453	13	1.152	2.629	4.247
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	6.537	138	1.372	(3.486)	4.561
SPE 50 - Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	1.287	(3)	-	-	1.284
SPE 61 - Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.048	(239)	(35)	-	774
SPE 66 - Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários	28,00%	6.902	-	(2)	-	6.900
SPE 70 - Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	47,50%	2.118	(15)	(3)	15	2.115
SPE 77 - Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	702	-	-	18	720
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	2.480	(386)	4.005	2.313	8.412
Empresa 94 - Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários	50,00%	205	-	-	55	260
Empresa 107 - Direcional SPL Ponciano Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	-	-	-	315	315
SCP 17 - V. Gontijo - Cisão	50,00%	313	(48)	(54)	-	211
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	3.072	(1.942)	51	(858)	323
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	1.012	(148)	74	(150)	788
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares	50,00%	937	(639)	(136)	(160)	2
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	5.468	(356)	(434)	-	4.678

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais) ---Continuação

Empresa controlada em conjunto	Participação%	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	140	-	(36)	1	105
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	17	(1)	(16)	-	-
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	51	-	(30)	-	21
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	662	(476)	-	35	221
SCP - Direcional/SPL - Campinas	50,00%	5.102	(3.400)	(100)	(600)	1.002
SCP - Direcional/Eólica - Quintas do Valqueire	10,00%	8	(8)	-	-	-
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	6.215	(3.090)	(437)	(1.235)	1.453
SCP - Direcional/ACR - Green Village	20,00%	2	(2)	-	-	-
SCP - Direcional/ACR/Asacop - Província de Vicenza	10,00%	(5)	5	-	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	23.475	(6.844)	3.581	990	21.202
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	222	-	-	-	222
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	11.579	(116)	7.998	-	19.461
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	3.956	-	(855)	1.478	4.579
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	63	-	-	106	169
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	45,00%	2.492	(2.000)	1.671	-	2.163
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	50,00%	-	(158)	3.095	2.565	5.502
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.211	-	(1)	123	4.333
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	50,00%	-	-	-	95	95
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	66	-	-	379	445
Empresa 110 - Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	-	46	(14)	376	408
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	9.323	(1.179)	(318)	(1.176)	6.650
SCP 16 - Patrimar Cl. Manoel	31,15%	24	(19)	(14)	-	(9)
SPE 25 - SPE Maura Gontijo	50,00%	2.670	(2.127)	(129)	82	496
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	4.267	(110)	(255)	630	4.532
		661.609	(125.045)	226.589	251.807	1.014.960

Em 31 de dezembro de 2011, 68,05% dos ativos da Companhia estão inseridos na estrutura de segregação patrimonial, conforme estabelecido pela lei 10.931/04.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das controladas, e controladas em conjunto, encerradas em 31 de dezembro de 2012 está assim apresentado:

Empresas controladas	Participação	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	Demonstração do Resultado					
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante		Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	62,00%	52.417	115	5.127	866	46.539	32.150	(8.111)	144	1.026	(503)	(7.732)
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	17.857	1.149	196	10.400	8.410	-	-	119	-	-	(119)
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	3	23.765	1	-	23.767	-	-	1	1	-	-
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	14.978	277	-	10.393	4.862	-	-	1	-	-	(1)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	1.895	200	192	420	1.483	1.006	495	(202)	51	(33)	715
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.142	-	13.798	-	2.344	-	-	4	(1)	-	(5)
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.377	-	1.123	-	6.254	-	-	-	(3)	-	(3)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	28.291	2.374	10.522	5.989	14.154	7.518	1.386	83	96	(121)	1.278
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	18	7.414	21	-	7.411	-	-	1	-	-	(1)
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.578	1.136	252	5.472	2.990	4.224	1.514	1.752	(1)	(76)	(315)
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10	24.889	4	14.863	10.032	-	-	-	82	-	82
SCP Boa Casa	100,00%	2.201	-	49	53	2.099	2.915	1.198	1.504	3	25	(278)
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.085	-	1	6.923	161	-	-	-	-	-	-
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11	44.849	29.119	5.952	9.789	-	-	-	(147)	-	(147)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.981	548	12.070	-	1.459	-	-	73	(2)	-	(75)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	13.126	235	3.959	71	9.331	40.108	(620)	(12)	217	(279)	(670)
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.692	-	-	9.619	73	-	-	-	-	-	-
SCP Bairro Carioca	100,00%	16.985	164	2.681	956	13.512	93.571	21.131	110	508	(503)	21.026
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8	24.221	-	15.495	8.734	-	-	-	963	-	963
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	11.623	25.162	10.867	8.996	16.922	39.792	12.329	2.129	27	(731)	9.496
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	17.446	-	-	16.000	1.446	-	-	-	-	-	-
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	7.000	7.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Direcional Camaragibe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.029	-	1	-	2.028	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	9.766	2.894	7.498	236	4.926	17.624	4.853	638	1	(325)	3.891
SCP Aterrado do Leme	75,00%	10.492	113	709	183	9.713	25.941	8.280	3	125	3	8.405
SCP Macapá	99,90%	32.613	343	2.472	448	30.036	63.738	20.768	77	302	(401)	20.592
Direcional Ouro Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.652	-	39	-	5.613	-	-	-	(1)	-	(1)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	35.423	10.516	2.707	629	42.603	17.163	3.539	350	342	(533)	2.998
SCP Riacho Fundo	70,00%	2.266	3.066	30	-	5.302	-	-	-	51	-	51
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	26.131	-	25.771	360	-	-	-	-	-	-
SCP Porto Velho	99,90%	1.723	28	1.698	1.342	(1.289)	16.568	3.816	16	7	(82)	3.725
SCP Orgulho Tropical	99,90%	4.900	5	3.744	12	1.149	1.618	431	-	-	(8)	423
Direcional Jundiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	-	3	-	-	3	-	-	-	-	-	-
SCP Jacundá	88,00%	29.960	1.657	3.439	339	27.839	6.819	4.745	116	153	(153)	4.629

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

Empresas controladas	Participação	Ativo		Passivo			Demonstração do Resultado					
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio Líquido	Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
Direcional Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5.136	-	-	-	5.136	-	-	-	-	-	-
Direcional Silvestre Ltda	82,00%	35.053	178	6.993	10.222	18.016	37.620	17.831	792	44	(387)	16.696
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.562	-	873	-	689	573	482	87	377	(92)	680
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	2.779	-	211	-	2.568	-	-	1	-	-	(1)
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	352	807	267	-	892	424	253	(39)	162	-	454
Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A.	28,00%	27.441	-	2.807	-	24.634	-	-	7	-	-	(7)
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	559	16	42	140	393	71	42	442	23	(6)	(383)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	177.709	32.687	44.343	44.200	121.853	112.074	32.521	2.348	805	(1.969)	29.009
Clube House - Consolidado	100,00%	7.795	70	2.796	648	4.421	1.203	505	209	114	(10)	400
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	122.267	31.538	119.000	-	34.805	-	-	-	872	-	872
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	7	438	-	-	445	-	-	-	-	-	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	206	6.184	1.642	-	4.748	-	-	-	-	-	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00%	19.753	16.390	534	15.724	19.885	(1.655)	(933)	61	53	52	(889)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	146.168	4.732	79.893	11.259	59.748	55.567	5.267	2.182	(1.406)	(489)	1.190
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	9	-	-	-	9	-	-	17	4	(1)	(14)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	115.312	10.937	19.082	26.550	80.617	34.424	12.083	1.336	9	(480)	10.276
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	36.673	3.090	1.849	22.216	15.698	21.207	9.014	1.167	1	(405)	7.443
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10%	13.440	301	2.689	401	10.651	2.887	(1.544)	208	321	(147)	(1.578)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	67.775	23.492	26.915	24.902	39.450	11.372	(313)	914	102	(31)	(1.156)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	96.590	9.903	58.279	1.044	47.170	69.383	23.373	71	(104)	(1.296)	21.902
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	66,67%	79.959	15.958	25.605	5.347	64.965	22.837	2.930	1.354	246	(395)	1.427
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	575	763	35	219	1.084	193	(375)	105	34	(12)	(458)
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10%	9.246	168	5.091	109	4.214	(643)	(988)	(154)	236	11	(587)
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	167	-	12	-	155	(23)	(10)	(110)	17	2	119
SCP LAGO SUL	98,10%	10.447	17.297	1.139	4.684	21.921	2.756	688	1.660	(1.370)	55	(2.287)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	25.505	838	17.266	674	8.403	2.891	(603)	(37)	30	(326)	(862)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	18.361	210	904	-	17.667	4.442	1.005	44	23	(75)	909
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	32.881	461	7.403	6.366	19.573	10.026	(2.629)	76	28	(107)	(2.784)
SCP - Direcional-ACR - Le Parc de France	98,10%	302	4	41	34	231	(146)	(90)	(217)	(13)	-	114
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	494	14	641	14	(147)	58	73	12	21	(7)	75
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	133.520	12.863	24.205	20.841	101.337	65.339	14.200	1.160	1.989	(739)	14.290
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.451	-	1	-	7.450	-	-	-	-	-	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	29.525	49	2.022	7.657	19.895	23.209	10.930	459	(11)	(497)	9.963
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	19.187	646	10.364	50	9.419	5.536	(2.608)	127	27	(20)	(2.728)
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.560	292	614	2.988	5.250	-	-	26	(2)	-	(28)
Zircão Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	125.765	9.630	7.120	105.960	22.315	68.597	23.488	1.946	117	(1.599)	20.060
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	5	262	-	-	267	-	-	-	-	-	-
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	2.345	72	482	40	1.895	4.749	4.120	2.971	(31)	(604)	514
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.180	6.570	6.219	6.949	16.582	23.639	10.334	2.220	133	(457)	7.790
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	34.784	92	9.156	13.485	12.235	25.145	9.863	673	27	(587)	8.630
Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	25.359	-	6	18.570	6.783	-	-	27	(46)	-	(73)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

	Ativo		Passivo			Demonstração do Resultado						
	Participação	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio Líquido	Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
Empresas controladas												
Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.418	744	-	6.609	1.553	-	-	48	(4)	-	(52)
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,00%	33.686	4.975	198	213	38.250	6.321	2.553	204	-	(141)	2.208
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	75.600	23.587	5.134	48.023	46.030	39.089	12.859	809	60	(704)	11.406
SCP - Direcional/Capela - Brasília	100,00%	67	-	-	-	67	-	(1)	18	26	(7)	-
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	35	10.625	348	9.385	927	(326)	(326)	1	(6)	-	(333)
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	9.964	-	9.595	369	-	-	-	-	-	-
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	3.692	525	936	26	3.255	2.184	707	149	-	(51)	507
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	9	-	20	53	(64)	155	100	10	4	(2)	92
SCP - Direcional Ozias	99,90%	827	123	47	8	895	-	(812)	55	(2)	-	(869)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	102.736	4.558	75.493	13.993	17.808	40.518	7.693	(154)	24	(109)	7.454
SCP - Cidadão XI	99,90%	7.124	87	265	33	6.913	1.831	(3.085)	42	66	(33)	(3.094)
SCP - Pro Moradia II	99,90%	32.340	134	1.022	480	30.972	23.399	7.123	4	(23)	(114)	6.982
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	2.022	1.975	155	133	3.709	9.212	902	727	102	(308)	(31)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11.024	8.065	735	13.322	5.032	8.813	1.898	676	8	(165)	1.065
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	594	3.638	-	2.300	1.932	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	64.879	465	10.076	20.224	35.044	45.146	23.659	1.006	343	(998)	21.998
SCP - Meu Orgulho	99,90%	25.951	469	6.341	2.264	17.815	144.034	44.339	140	414	(900)	43.713
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	9.833	2.079	511	110	11.291	4.009	949	1.184	-	(94)	(329)
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	21.079	-	1	18.627	2.451	-	-	-	(1)	-	(1)
Controladas em conjunto												
Direcional Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	46.731	484	6.203	10.291	30.721	56.473	20.103	1.916	227	(576)	17.838
Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.031	-	326	-	706	-	-	(7)	(1)	-	(9)
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	47,50%	11.990	-	5.530	-	6.460	-	-	1	(1)	-	(2)
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.103	-	(19)	-	1.122	1.111	64	126	1.562	-	1.500
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	991	-	451	-	540	-	-	-	-	-	-
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	552	-	26	43	483	-	(39)	560	11	-	(588)
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	1.476	-	43	-	1.433	179	160	-	16	-	176
Patrimar Cl. Manoel	31,15%	116	-	136	-	(20)	-	-	8	19	(1)	10
Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	6.351	13.390	918	1.069	17.754	3.655	2.644	1.052	(182)	(127)	1.283
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	13.440	2.898	8.528	167	7.643	8.925	3.631	271	-	(107)	3.253
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	7.791	1.915	4.878	115	4.713	7.501	2.596	127	(4)	(162)	2.303
SPE Maura Gontijo	50,00%	151	-	43	25	83	-	(138)	67	134	(2)	(73)
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	6.396	-	400	221	5.775	546	(341)	(1)	(98)	(16)	(454)
SCP Sarandi - Andrade Valladares Engenharia e Construção Ltda	50,00%	593	-	-	-	593	-	-	1	1	-	-
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	17.641	-	3.200	12.800	1.641	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	249	252	60	-	441	3	61	(161)	9	-	231
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	102.723	490	33.779	21.150	48.284	53.611	19.244	524	899	(1.031)	18.588
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	43	-	3	-	40	5	41	1	-	-	40

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

	Ativo		Passivo				Demonstração do Resultado					
	Participação	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio Líquido	Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
Empresas controladas em conjunto												
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	70	-	1	-	69	1	29	5	4	(1)	27
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	24.750	493	19.803	18	5.422	9.822	(3.948)	167	(432)	(135)	(4.682)
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	419	69	21	259	208	112	76	(36)	8	(2)	118
Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,20%	321	-	-	-	321	-	-	14	-	-	(14)
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	161	6.769	-	6.560	370	-	-	-	-	-	-
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	45,00%	28.047	90	17.233	280	10.624	19.749	7.309	166	205	(420)	6.928
SCP - Direcional/SPL - Campinas	50,00%	170	111	115	283	(117)	1.037	625	29	57	(44)	609
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	50,00%	14.997	6.138	3.862	6.808	10.465	(1.014)	3.443	1.119	196	(148)	2.372

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto --Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das controladas e controladas em conjunto encerradas em 31 de dezembro de 2011 está assim apresentado:

Empresas controladas	Participação	Balanço Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
		Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho – Infra	62,00%	62.339	117	5.415	282	56.759	28.593	1.586	(10)	217	(208)	1.585
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	50,00%	206	-	17	-	189	-	-	-	-	-	-
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.375	624	1.257	7.501	5.241	-	-	(19)	(1)	-	(20)
SCP Boa Casa	100,00%	1.647	17	429	861	374	2.009	(1.633)	(832)	-	(49)	(2.514)
SCP Bairro Carioca	100,00%	22.333	104	3.371	120	18.946	21.269	6.002	-	80	(242)	5.840
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	100,00%	33.327	142	32.695	985	(211)	10.440	2.781	(2.742)	211	(397)	(147)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	50,00%	4.303	237	528	1.106	2.906	1.748	(248)	(724)	197	(100)	(875)
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	40,00%	53.409	9.673	8.525	1.553	53.004	24.669	13.156	(1.052)	(1.973)	(1.178)	8.953
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes – Jacundá	88,00%	43.889	2.412	14.131	933	31.237	12.858	5.098	(793)	74	(419)	3.960
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19%	1.859	60	457	95	1.367	63	(9)	(12)	169	(37)	111
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00%	122.974	44.164	52.108	26.350	88.680	104.519	46.539	(2.440)	331	(2.546)	41.884
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90%	2.662	13	118	-	2.557	-	-	-	2	(1)	1
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	29	416	-	-	445	-	-	-	-	-	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90%	1.029	5.295	1.624	-	4.700	-	-	-	-	-	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00%	24.049	16.681	4.371	15.797	20.562	1.923	(3.228)	(1.520)	(4)	(57)	(4.809)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	156.166	4.285	83.436	5.754	71.261	74.904	14.707	(4.669)	337	(2.334)	8.041
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00%	899	-	200	1	698	77	77	(39)	34	14	86
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	86.804	11.015	15.501	18.790	63.528	36.850	6.526	(864)	135	(1.196)	4.601
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	11.592	8.654	544	11.400	8.302	9.961	3.521	(1.336)	(4)	(294)	1.887
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10%	31.734	1.900	9.973	7.111	16.550	17.390	4.329	(468)	155	(516)	3.500
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	63.229	5.671	14.521	15.458	38.921	42.518	17.576	(589)	323	(1.314)	15.996
Direcional Safira Empreendimentos imobiliários Ltda	99,99%	57.631	25.373	15.899	38.449	28.656	32.372	10.535	(483)	55	(465)	9.642
Direcional Rubi Empreendimentos imobiliários Ltda	99,99%	57.037	739	30.216	932	26.628	40.708	15.737	(754)	(9)	(1.157)	13.817
Direcional Âmbar Empreendimentos imobiliários Ltda	66,67%	84.724	13.942	51.660	6.014	40.992	36.533	4.744	(3.377)	(109)	(1.018)	240
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10%	1.862	1.556	491	278	2.649	(647)	(593)	(18)	100	(12)	(523)
SCP - Direcional/ACR – Paradiso	98,10%	3.774	20.552	16.041	4.534	3.751	2.235	121	(21)	69	(103)	66
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10%	593	-	119	15	459	109	95	(169)	76	81	83
SCP - Direcional/ACR – Lago	98,10%	13.257	30.585	4.941	30.249	8.652	5.027	(196)	(491)	(7.500)	(151)	(8.338)
Direcional TSC Rio Madeira Empr. Imobiliários Ltda	80,00%	57.831	1.344	29.985	1.035	28.155	17.543	(4.415)	(999)	837	(816)	(5.393)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00%	21.470	598	13.113	163	8.792	10.293	723	(311)	6	(290)	128
Direcional TSC Lauro Sodré Empr. Imobiliários Ltda	80,00%	6	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Direcional TSC Jatuarana Empr. Imobiliários Ltda	80,00%	38.809	638	9.238	9.915	20.294	25.518	2.614	(288)	(11)	(733)	1.582

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

Empresas controladas	Participação	Balanco Patrimonial						Demonstrações dos resultados					
		Ativo			Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido							
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	98,10%	1.323	14	98	59	1.180	156	(133)	(7)	47	(17)	(110)	
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10%	1.909	1.363	3.462	140	(330)	893	(594)	(24)	33	(37)	(622)	
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	73.819	11.139	19.163	17.869	47.926	51.625	11.448	(790)	278	(1.521)	9.415	
Direcional Malaquita Empreendimentos imobiliários Ltda	99,90%	7.414	-	24	-	7.390	-	-	(135)	-	(29)	(164)	
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.767	4.031	912	2.721	8.165	13.818	7.635	(1.237)	153	(454)	6.097	
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	32.538	177	21.067	2.489	9.159	18.917	(1.230)	(74)	104	(509)	(1.709)	
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	22.018	49	7.285	4.294	10.488	16.654	4.959	(59)	116	(478)	4.538	
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.471	193	622	2.988	5.054	-	-	(91)	-	-	(91)	
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	50.274	19.559	6.248	39.378	24.207	42.992	15.695	(2.445)	57	(1.238)	12.069	
Jaspe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	11	230	-	-	241	-	-	-	-	-	-	
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00%	3.181	39	340	11	2.869	4.377	4.157	(921)	(5)	(535)	2.696	
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	22.957	3.272	3.168	12.149	10.912	5.622	2.244	(70)	(2)	(143)	2.029	
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	8.890	341	6.288	34	2.909	6.323	2.624	(1.431)	8	(194)	1.007	
Direcional Água Marinha Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	450	26.505	1	21.275	5.679	-	-	-	17	(4)	13	
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.135	572	9	5.370	1.328	-	-	(101)	(1)	-	(102)	
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.065	-	-	-	13.065	-	-	-	683	-	683	
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.266	282	10.386	-	2.162	-	-	-	-	-	-	
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	24.438	50.000	3.568	18.504	52.366	43.869	20.256	(963)	282	(1.453)	18.122	
Direcional Azeviche Empreendimentos Imobiliários Ltda	55,20%	138	-	-	-	138	-	-	-	-	-	-	
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	10.709	10	349	9.385	985	(779)	(752)	(594)	(1)	17	(1.330)	
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	339	6.560	-	6.561	338	-	-	-	-	-	-	
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	337	9.595	-	9.595	337	-	-	-	-	-	-	
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	184	2.552	816	-	1.920	-	-	(5)	-	-	(5)	
SCP - Direcional Petrópolis	99,90%	573	65	27	55	556	-	(168)	19	32	(8)	(125)	
SCP - Direcional Ozias	99,90%	906	262	363	4	801	(34)	(3.246)	87	17	(41)	(3.183)	
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	63.913	4.365	50.430	7.494	10.354	36.588	9.932	(681)	133	(747)	8.637	
SCP - Cidadão XI	99,90%	17.627	110	1.243	183	16.311	17.373	2.211	-	163	(114)	2.260	
SCP - Pro Moradia II	99,90%	34.228	116	1.766	244	32.334	27.963	10.312	(43)	6	(137)	10.138	
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	11.400	1.458	134	99	12.625	1.401	(696)	-	461	(138)	(373)	
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.817	3.731	2.190	4.034	4.324	7.168	2.215	(950)	(1)	(102)	1.162	
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	21.004	(337)	2.817	31	17.819	20.514	10.781	(876)	20	(677)	9.248	
SCP - Meu Orgulho	99,90%	33.033	464	4.775	904	27.818	126.927	30.082	(5)	645	(816)	29.906	
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	8.850	-	183	-	8.667	-	-	-	-	-	-	
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	4.183	-	4	3.900	279	-	-	-	-	-	-	
Direcional Santo Antônio Empr.Imobiliários Ltda	99,90%	23.254	54	-	-	23.308	-	-	(375)	1	-	(374)	
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	16.325	270	32	12.005	4.558	-	-	(19)	-	-	(19)	
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.151	-	12.816	-	335	-	-	-	-	-	-	
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	6.202	-	4.501	-	1.701	-	-	-	-	-	-	

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

Empresas controladas	Participação	Balanco Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
		Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
		Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	23.434	6.735	767	11.991	17.411	33.322	14.624	(1.088)	52	(516)	13.072
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.203	-	12	-	7.191	-	-	-	1	-	1
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	7.357	700	240	6.514	1.303	-	-	(6)	-	-	(6)
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	16.890	-	3.201	12.800	889	-	-	(1)	-	-	(1)
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	384	24.912	-	22.000	3.296	-	-	-	302	-	302
Direcional Cameiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	13.908	-	-	13.846	62	-	-	-	-	-	-
Direcional Água Branca Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	3.372	43.509	29.095	14.500	3.286	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	12.419	307	12.050	-	676	-	-	(7)	-	-	(7)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	62,75%	14.619	290	5.317	351	9.241	31.192	9.690	(180)	83	(174)	9.419
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	72	9.619	17	9.619	55	-	-	-	-	-	-
Direcional Sena Madureira Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	-	16.190	-	16.190	-	-	-	-	-	-	-
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,50%	7.995	9.361	5.356	8.009	3.991	4.621	1.964	(269)	(1)	(65)	1.629
Direcional Agua das Flores Empr. Imobiliários Ltda	99,90%	17.128	-	55	16.000	1.073	-	-	-	-	-	-
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	-	7.000	7.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	619	-	-	-	619	-	-	(6)	-	-	(6)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	764	156	182	-	738	-	-	(26)	-	-	(26)
Direcional São Primiano Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	1.329	-	514	-	815	-	-	(28)	-	-	(28)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

7. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstrações financeiras individuais)--Continuação

Empresas controladas em conjunto												
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	50,00%	362	-	71	81	210	(2)	(90)	9	15	(6)	(72)
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	50,00%	38	-	3	35	-	2	(34)	-	2	-	(32)
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	50,00%	101	2	20	40	43	8	(78)	8	11	(1)	(60)
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	50,00%	502	250	45	266	441	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00%	673	-	595	-	78	-	(27)	14	14	-	1
Aterpa - Rio de Janeiro	45,00%	17.386	13	1.894	727	14.778	-	(544)	(50)	(113)	-	(707)
Patrimar Cl. Manoel	31,15%	134	-	131	33	(30)	-	(14)	(5)	(27)	-	(46)
SPE Maura Gontijo	50,00%	1.330	2	306	33	993	-	(924)	(279)	1.245	(300)	(258)
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	11.974	-	2.261	649	9.064	1.808	(234)	(52)	-	(225)	(511)
Direcional Silvestre Ltda	82,00%	9.494	43	4.156	202	5.179	5.633	1.728	(119)	(80)	(124)	1.405
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	10.834	-	1.162	550	9.122	3.284	3.288	(435)	32	(142)	2.743
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00%	2.606	-	38	-	2.568	-	-	(1)	-	-	(1)
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.061	801	314	-	1.548	-	-	(196)	127	-	(69)
Bom Sucesso Incorporação e Invest. Imobiliários S.A.	28,00%	27.015	-	2.374	-	24.641	-	-	(8)	-	-	(8)
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	47,50%	9.222	-	4.768	-	4.454	-	-	(5)	(1)	-	(6)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	1.464	-	23	-	1.441	-	-	-	-	-	-
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	37.289	594	20.674	386	16.823	27.709	8.666	(578)	24	(103)	8.009
Direcional Belo Monte Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	955	-	435	-	520	-	-	-	-	-	-
Direcional SPL Ponciano Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	679	-	48	-	631	-	-	-	-	-	-
V. Gontijo - Cisão	50,00%	423	-	-	-	423	(209)	(125)	12	-	5	(108)
Diresomattos Gutierrez Empr. Imobiliários Ltda	50,00%	788	-	98	43	647	(2)	(975)	1.126	101	(150)	102
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão	50,00%	1.665	-	52	37	1.576	986	156	3	20	(31)	148
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares	50,00%	18	-	1	-	17	122	122	(411)	40	(14)	(263)
Emane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	10.979	6	1.004	624	9.357	3.693	(1.495)	658	108	(138)	(867)
SCP Aterrado do Leme	75,00%	1.583	-	22	7	1.554	1.154	295	-	-	(6)	289
SCP - Direcional/SPL - Campinas	50,00%	2.435	138	345	224	2.004	528	(435)	23	287	(75)	(200)
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda (a)	45,00%	11.257	4.839	8.035	3.255	4.806	11.301	4.038	(269)	351	(406)	3.714
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	99,90%	3.823	7	1	2.300	1.529	-	-	(5)	-	-	(5)
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar (a)	50,00%	23.573	(1.265)	10.702	602	11.004	19.394	7.200	(618)	2	(393)	6.191

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

8. Imobilizado

Abaixo a movimentação do imobilizado da Companhia no período entre dezembro de 2012 e 2011:

Controladora

a. Composição dos saldos

	Taxas de depreciação	31/12/2012			Liquido 31/12/2011
		Custo	Depreciação	Liquido	
Máquinas e Equipamentos	10%	29.551	(4.177)	25.374	16.074
Móveis e Utensílios	10%	797	(279)	518	559
Imóveis	-	9.325	-	9.325	6.354
Veículos	20%	829	(710)	119	192
Equipamentos de Informática	20%	1.740	(943)	797	913
Outros Ativos	-	157	(95)	62	86
		42.399	(6.204)	36.195	24.178

b. Movimentação de 2012

Custo	31/12/2011	Adições	Baixas/ Transferências	31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	18.029	14.823	(3.301)	29.551
Móveis e Utensílios	759	38	-	797
Imóveis	6.354	3.172	(201)	9.325
Veículos	832	-	(3)	829
Equipamentos de Informática	1.538	209	(7)	1.740
Outros Ativos	151	6	-	157
	27.663	18.248	(3.512)	42.399
Depreciação	31/12/2011	Depreciação do período	Baixa de depreciação	31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	(1.956)	(2.221)	-	(4.177)
Móveis e Utensílios	(200)	(79)	-	(279)
Veículos	(640)	(70)	-	(710)
Equipamentos de Informática	(625)	(318)	-	(943)
Outros Ativos	(64)	(31)	-	(95)
	(3.485)	(2.719)	-	(6.204)
Imobilizado Liquido	24.178	15.529	(3.512)	36.195

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

8. Imobilizado--Continuação

Controladora--Continuação

c. Movimentação do exercício de 2011

Custo	31/12/2010	Adições	Baixas/ Transferências	31/12/2011
Terrenos	5.740	1.714	(1.100)	6.354
Máquinas e equipamentos	12.307	5.722	-	18.029
Equipamento de Informática	1.264	274	-	1.538
Veículos	784	48	-	832
Móveis e utensílios	686	74	(1)	759
Outros ativos	126	30	(5)	151
	20.907	7.862	(1.106)	27.663

Depreciação	31/12/2010	Depreciação do período	Baixa de depreciação	31/12/2011
Móveis e utensílios	(165)	(69)	34	(200)
Veículos	(548)	(403)	311	(640)
Equipamento de Informática	(470)	(296)	141	(625)
Máquinas e equipamentos	(824)	(1.636)	504	(1.956)
Outros ativos	(312)	(270)	518	(64)
	(2.319)	(2.674)	1.508	(3.485)
Imobilizado Líquido	18.588	5.188	402	24.178

Consolidado

a. Composição dos saldos

	Taxas de depreciação	31/12/2012			Líquido 31/12/2011
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e Equipamentos	10%	35.927	(5.736)	30.191	20.956
Móveis e Utensílios	10%	2.869	(754)	2.115	1.951
Imóveis	-	9.325	-	9.325	6.354
Veículos	20%	2.388	(1.541)	847	1.051
Equipamentos de Informática	20%	3.346	(1.584)	1.762	1.807
Estande de vendas	(a)	27.633	(14.505)	13.128	13.092
Outros Ativos	-	1.263	(509)	754	451
		82.751	(24.629)	58.122	45.662

- (a) Os estandes de vendas são depreciados de acordo com o fluxo de venda e expectativa de venda de cada empreendimento ou por desativação do mesmo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

8. Imobilizado--Continuação

b. Movimentação de 2012

Custo	31/12/2011	Adições	Baixas / Transferências	31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	23.458	12.469	-	35.927
Móveis e Utensílios	2.415	454	-	2.869
Imóveis	6.354	2.971	-	9.325
Veículos	2.209	179	-	2.388
Equipamentos de Informática	2.846	505	(5)	3.346
Estande de vendas	22.489	5.351	(207)	27.633
Outros Ativos	1.029	234	-	1.263
	60.800	22.163	(212)	82.751
Depreciação	31/12/2011	Depreciação do período	Baixa de depreciação	31/12/2012
Máquinas e Equipamentos	(2.899)	(2.840)	3	(5.736)
Móveis e Utensílios	(459)	(296)	1	(754)
Veículos	(1.158)	(384)	1	(1.541)
Equipamentos de Informática	(955)	(632)	3	(1.584)
Estande de vendas	(9.396)	(5.370)	261	(14.505)
Outros Ativos	(271)	(240)	2	(509)
	(15.138)	(9.762)	271	(24.629)
Imobilizado Líquido	45.662	12.401	59	58.122

c. Movimentação do exercício de 2011

Custo	31/12/2010	Adições	Baixas / Transferências	31/12/2011
Máquinas e Equipamentos	16.733	7.060	(335)	23.458
Móveis e Utensílios	1.860	556	(1)	2.415
Terrenos	5.740	1.714	(1.100)	6.354
Veículos	1.984	225	-	2.209
Equipamento de Informática	2.187	661	(2)	2.846
Estande de Vendas	14.848	8.723	(1.082)	22.489
Outros Ativos	336	702	(9)	1.029
	43.688	19.641	(2.529)	60.800
Depreciação	31/12/2010	Depreciação do período	Baixa de depreciação	31/12/2011
Máquinas e Equipamentos	(1.346)	(2.097)	544	(2.899)
Móveis e Utensílios	(290)	(243)	74	(459)
Veículos	(848)	(669)	359	(1.158)
Equipamento de Informática	(661)	(439)	145	(955)
Estande de Vendas	(5.560)	(4.052)	216	(9.396)
Outros Ativos	(353)	(441)	523	(271)
	(9.058)	(7.941)	1.861	(15.138)
Imobilizado Líquido	34.630	11.700	(668)	45.662

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

8. Imobilizado--Continuação

c. Movimentação do exercício de 2011

A Companhia e suas controladoras possuem 5 contratos de arrendamento mercantil financeiro e 24 contratos de FINAME, relativos a máquinas, equipamentos e veículos.

O valor contábil do imobilizado mantido sob garantia dos contratos de financiamento e compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$ 27.891 (R\$ 15.576 em 31 de dezembro de 2011). Ocorreram adições de imobilizado no período de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$ 5.965, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

9. Empréstimos e Financiamentos

Financiamentos à construção	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	63.489	70.658
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	-	59.002	46.019
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	21.725	44.066
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	28.351	26.604
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	40.181	26.193
Direcional TSC Rio Madeira Empr Imobiliários Ltda.	-	-	2.145	26.124
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	29.904	18.254
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	48.894	17.555
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	46.457	14.818
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	11.263	14.248
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	12.110
Direcional TSC Jamari Emp. Imobiliários Ltda.	-	-	-	11.029
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	9.840
Seabra Emp. Imobiliários Ltda - Total Ville Porto Velho	-	-	18.840	9.645
Bujari Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	9.266	9.302
SPE 80 - Direcional Brasileira Emp. Imobiliários Ltda	-	-	7.299	7.996
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	-	-	-	7.898
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	-	-	-	7.550
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	23.397	7.331
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	-	-	3.260	7.078
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda	-	-	15.995	3.779
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	-	-	-	2.905
Direcional Patrimar Maragogi Emp. Imobiliários Ltda	-	-	6.091	2.778
Una Empreendimentos Imobiliário Ltda	-	-	7.471	2.432
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro	-	-	-	612
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	173	404
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	335
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	13.301	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	26.024	-
Direcional JHSF Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	65.117	-
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	-	-	3.249	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	9.199	-
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.794	-
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	7.755	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	10.591	-
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.648	-
	-	-	585.881	407.563

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

9. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Securitização				
Direcional Engenharia S.A. - Plaza das Águas	-	68	-	68
SCP - Direcional/ACR – Lago	-	-	3.592	31.779
	-	68	3.592	31.847
FINAME e leasing financeiro de equipamentos				
Direcional Engenharia S.A.	18.230	13.076	18.230	13.076
	18.230	13.076	18.230	13.076
Capital de Giro				
Direcional Engenharia S.A.	20.057	20.666	20.057	20.666
	20.057	20.666	20.057	20.666
Cessão de Recebíveis				
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	15.597	-
Direcional TSC Rio Madeira Empr Imobiliários Ltda	-	-	13.343	-
	-	-	28.940	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI				
Direcional Engenharia S.A.	99.752	-	99.752	-
	99.752	-	99.752	-
	138.039	33.810	756.452	473.152
 Circulante	 62.990	 4.843	 339.221	 280.903
Não circulante	75.049	28.967	417.231	192.249

A parcela não circulante dos empréstimos tem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Janeiro/14 a Dezembro/14	63.963	23.728	295.250	127.098
Janeiro/15 a Dezembro/15	10.709	3.087	118.567	39.374
Janeiro/16 a Dezembro/16	377	1.859	1.198	5.580
A partir de Janeiro/17	-	293	2.216	20.197
	75.049	28.967	417.231	192.249

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

9. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em seis principais modalidades, a saber:

Financiamento à construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 8,3% e 12% ao ano, com correção pela TR. Estas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos;

FINAME e *leasing*: Estas modalidades de empréstimos têm por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos são: (i) para FINAME, conforme a operação, juros fixos de 2,5% a 8,7% ao ano ou juros variáveis com margens sobre a TJLP ou TJ462 que variam de 2,30% a 6,0% ao ano e (ii) para *Leasing*, conforme a operação, juros fixos entre 13,79% e 14,93% ao ano ou juros variáveis com margens sobre o CDI de 2,55% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos;

Capital de Giro: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro da Companhia e não possui garantias. A taxa de juros aplicável a este empréstimo varia de CDI mais 1,75% ao ano e 108% do CDI.

Securitização de recebíveis: Em junho de 2010, a Companhia contratou junto à CIBRASEC – Companhia Brasileira Securitização, a operação de securitização de recebíveis imobiliários para o empreendimento “Lake View Resort”. Nesta operação a Companhia securitizou 176 contratos pelo valor total de R\$ 54.314. Os créditos cedidos foram corrigidos pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) até o “habite-se”, que ocorreu em Junho/2011, e pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getulio Vargas) + 12% a.a. em diante, até o vencimento. O saldo devedor da operação será corrigido pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getulio Vargas) + 8% a.a. até o vencimento. A Companhia está co-obrigada e será a principal pagadora de todas as obrigações assumidas nesta operação, permanecendo em vigor a referida co-obrigação até o efetivo recebimento, pela CIBRASEC, da totalidade do valor securitizado. Consequentemente, a Companhia não realizou a baixa do contas a receber referente ao empreendimento securitizado.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

9. Empréstimos e Financiamentos--Continuação

Cessão de recebíveis: Contrato de financiamento pré-fixado na taxa de 12,21% ao ano, com lastro na cessão de recebíveis imobiliários das empresas SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá, Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda e Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. Os recebíveis cedidos são de empreendimentos já concluídos ou em fase final de entrega e a amortização do financiamento dar-se-á conforme os clientes forem repassados para os bancos. A Direcional Engenharia S.A. comparece como coobrigada e responsável solidariamente pelo pagamento das obrigações presentes no contrato.

Certificado de recebíveis imobiliários – CRI: consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro. Foram emitidos 337 (trezentos e trinta e sete) CRI com valor nominal unitário de R\$300 na data de 25 de setembro de 2012. O valor total da emissão foi de R\$101.100 (cento e um milhões e cem mil reais), sendo o prazo total dos CRI compreendido no período entre 25 de setembro de 2012 e 7 de outubro de 2014 ("Data de Vencimento Final"). Os créditos imobiliários estão consubstanciados na cédula de crédito bancário n.º 100112080014400 emitida pela Direcional Engenharia S.A., em 28 de agosto de 2012 ("CCB"), que está representada integralmente por cédula de crédito imobiliário ("CCI") de emissão do Itaú BBA, sendo que os créditos imobiliários foram cedidos à Emissora (Brazilian Securities Companhia de Securitização) por meio da transferência da CCI pelo Itaú BBA para à Emissora. O saldo do valor nominal unitário dos CRI não será corrigido monetariamente. A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI desde a data de emissão dos CRI, é composta por juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada da taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. Esta operação é garantida pelos recursos financeiros presentes nas contas vinculadas a operação e pela cessão fiduciária de direitos creditórios das empresas: Direcional Construtora Valparaíso Ltda., Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda., Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Direcional Engenharia S.A.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

10. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Salários e Retiradas a pagar	806	890	7.248	7.891
Encargos Trabalhistas e Previdenciários	1.662	1.428	8.183	7.762
Provisões Trabalhistas	7.700	7.356	20.424	19.264
Outros	43	5	1.317	25
	10.211	9.679	37.172	34.942

11. Obrigações tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
IRPJ	-	-	17.320	21.580
CSLL	-	-	9.300	11.289
PIS	11	79	5.026	6.715
COFINS	54	365	22.984	29.352
Outros	98	72	5.388	4.243
	163	516	60.018	73.179
Circulante	163	516	53.741	58.547
Não circulante	-	-	6.277	14.632

12. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrente da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Empresa	31/12/2012	31/12/2011
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	39.654	37.945
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.659	22.494
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.627	3.900
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.570	21.275
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.402	-
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.942	17.490
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C Consórcio Total Ville Porto Velho	8.766	9.221
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.000	8.000
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.997	5.543
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.609	5.370
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.856	1.856
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.100
Outros	6.050	9.320
	156.132	143.514
Circulante	29.762	32.848
Não Circulante	126.370	110.666

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

13. Adiantamento de clientes

Corresponde a (i) compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrentes das aquisições de terrenos por meio de permuta que consiste na troca do terreno por unidades a construir; (ii) adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Adiantamento de clientes - permuta física de terreno (i)		
Direcional Canário Engenharia Ltda.	118.989	-
Direcional Pilar Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.771	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	16.480	16.290
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000	16.000
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.495	16.190
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	15.476	15.476
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.863	22.000
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.810	12.797
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.000	12.000
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.051	14.884
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.400	7.500
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.393	12.005
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.619	9.619
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.595	9.595
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.385	9.385
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.380	11.474
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.541	13.096
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.910	10.214
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.923	13.846
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.477	-
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.437	6.514
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.094	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.687	5.737
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.600	3.600
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.280	3.280
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.012	3.339
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.621	1.621
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.573	4.430
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	517	4.128
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	457	1.444
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	-	5.166
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	10.967
Outros	790	1.897
	376.626	274.494
Adiantamento de clientes - por recebimento (ii)		
SCP Porto Velho	1.216	-
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	466	-
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	173	116
SCP Macapá	119	-
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	10	2
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	496
	1.984	614
	378.610	275.108
Circulante	91.295	74.715
Não circulante	287.315	200.393

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

14. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Débitos com clientes	12.677	8.439	13.511	8.821
Débitos com parceiros (a)	-	-	33.920	44.300
Débitos com pessoas jurídicas	-	550	-	14.111
Contas a pagar por aquisições de participações societárias	29.760	30.089	29.760	30.689
Outros	3.028	1.068	22.766	10.438
	45.465	40.146	99.957	108.359
Circulante	25.079	23.124	79.571	91.337
Não circulante	20.386	17.022	20.386	17.022

- (a) Em 20 de abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em 4 terrenos no Distrito Federal, em troca de R\$ 44.300 recebidos em dinheiro sobre o qual não incide qualquer remuneração. Em dezembro 2012, foi viabilizado o projeto de um dos terrenos envolvidos no acordo comercial, o montante de R\$ 10.380 foi capitalizado na SPE Direcional Turquesa empreendimentos Imobiliários, responsável pela incorporação, construção e vendas do empreendimento a ser construído.

15. Provisões

15.1. Provisão para garantia

A Companhia constitui provisões para gastos com as garantias durante o período de construção, apenas para unidades já comercializadas, de forma que eventuais custos incorridos com manutenção, ocorridos posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias, serão deduzidos da provisão constituída.

As constituições das provisões para garantia de obra estão fundamentadas nas avaliações das saídas históricas de caixa, referente a gastos com manutenções, que representam em média 1% do custo orçado de cada empreendimento. A Companhia mantém o saldo de provisões para garantias no montante de R\$ 14.536 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 12.555 em 2011).

A reversão das provisões são realizadas por completo, no momento em que se prescrevem as cláusulas contratuais ou legais que geraram tal obrigação e compromisso entre a construtora e promitente comprador.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

15. Provisões--Continuação

15.2. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis.

Com base na análise dos riscos identificados e assessorados pelos consultores legais, a Companhia constituiu provisão para fazer face às eventuais demandas consideradas com risco de perda provável.

Os montantes destas causas em 31 de dezembro de 2012 eram:

	Controladora			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2011	78	48	672	798
Provisões	-	98	1.052	1.150
Reversões	(78)	(6)	(126)	(210)
Saldo em 31/12/2012	-	140	1.598	1.738

	Consolidado			
	Tributário	Trabalhista	Cível	Total
Saldo em 31/12/2011	910	2.040	1.599	4.549
Provisões	-	3.374	2.976	6.350
Reversões	(910)	(660)	(650)	(2.220)
Saldo em 31/12/2012	-	4.754	3.925	8.679

A Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$ 6.508, tributário R\$ 851 e cível R\$ 12.317 em 31 de dezembro de 2012. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para eventualmente fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

16. Patrimônio líquido

16.1. Capital social

Em 19 de janeiro de 2012 o Conselho de Administração aprovou o aumento do capital social de R\$ 472, mediante a emissão de 394.017 ações a R\$ 1,20 fixado no âmbito do Programa I de Outorga de Opção de compra de ações. Em 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia era de R\$ 497.158, representado por 155.298.749 ações ordinárias, sendo 153.972.578 em circulação e 1.326.171 em tesouraria (R\$ 496.686, representado por 153.244.532 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2011).

O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras é de R\$1.200.000.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Reservas de Capital

16.2.1 Reserva de capital por emissão de ações

Conforme comentado na Nota 1, em 2011 a Companhia realizou uma oferta pública de ações e o valor unitário por ação foi de R\$ 11,00, perfazendo o montante bruto de R\$ 308.000 sendo R\$ 228.802 relacionados à oferta primária. Deste montante, foi determinado pelo Conselho de Administração a destinação de R\$ 57.200 para conta de "Reserva de Capital" por emissões de ações.

16.2.2 Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme comentado na Nota 21, a Companhia reconhece na referida rubrica, os serviços recebidos em contrapartida da outorga de opções de compra de ações. Concomitantemente ao exercício das opções de ações, a reserva é transferida para lucros retidos.

16.2.3 Ações em tesouraria

O Conselho de Administração, em reunião realizada em 11 de agosto de 2011, aprovou um Plano de Recompra de Ações de emissão da própria Companhia objetivando a manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, sem redução do capital social, com o fim de maximizar valor para os acionistas.

O programa de recompra durou 60 dias, contados a partir de 12 de agosto de 2011 e expirando-se em 11 de outubro de 2011.

Durante o período do programa foram recompradas 1.660.200 ações, com o desembolso de R\$ 15.846 a um preço médio de R\$9,54 por ação.

Durante o exercício de 2012, 334.029 ações em tesouraria foram cedidas para o exercício de opções de ações referentes ao Programa I. Desta forma, o total de ações em tesouraria reduziu de 1.660.200 para 1.326.171.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

16. Patrimônio líquido--Continuação

16.2. Reservas de Capital--Continuação

16.2.4 Reserva para aumento de capital

Reserva destinada para aumento de capital, após a aprovação do conselho de administração após a assembleia geral.

16.3. Reserva de Lucro

16.3.1 Reserva Legal

Instituída pelo artigo 193 da lei 6.404/76, com a intenção de dar proteção ao credor é constituída obrigatoriamente à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital. A utilização dessa reserva está restrita a compensação de prejuízos e ao aumento de capital.

Para o exercício de 2012 a Companhia optou por não constituir a reserva legal, uma vez que o somatório desta reserva e as reservas de capital excederam 30% do capital social.

16.3.2 Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos da Companhia e a execução de obras em curso.

16.3.3 Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo obrigatório de 25%, que é calculado com base no lucro líquido, ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

	31/12/2012	31/12/2011
Lucro Líquido do exercício	225.038	175.216
Reserva Legal (5%)	-	(8.761)
Lucro líquido a distribuir	225.038	166.455
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	56.261	41.614
Dividendos propostos além do mínimo obrigatório	4	-
Dividendos por ação	0,36	0,27

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

16. Patrimônio líquido—Continuação

16.3. Reserva de Lucro--Continuação

16.3.3 Distribuição de dividendos--continuação

O saldo remanescente na conta de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2012, no valor de R\$ 168.777, foi transferido conforme proposto pela Administração para a conta de "Reserva para aumento de capital", ainda sujeito a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

16.4. Lucro por ação

A Companhia efetua o cálculo do lucro por ação, utilizando a média ponderada de ações ordinárias totais em circulação durante o período correspondente ao resultado, conforme pronunciamento técnico CPC 41. A tabela a seguir apresenta o cálculo de lucro por ação para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2012 e 2011:

	31/12/2012	31/12/2011
Lucro básico por ação		
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	225.038	175.216
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	154.185.522	152.305.711
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,46	1,15
Lucro diluído por ação		
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	225.038	175.216
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	154.185.522	152.305.711
Ajuste por opção de compras de ações (a)	5.417.606	5.772.336
Média ponderada do número de ações (diluída)	159.603.127	158.078.048
Lucro líquido diluído por ação - R\$	1,41	1,11

(a) Representado pelas opções em aberto "in-the-money" conforme plano de opção de ações apresentado na Nota 21.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Operações de incorporação imobiliária

17.1. Receita operacional líquida

Descrição	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Receita bruta de vendas	940.725	829.524
Receita bruta de serviços	457.473	268.924
Receita bruta total	1.398.198	1.098.448
Impostos incidentes sobre vendas	(30.425)	(26.136)
Receita operacional líquida	1.367.773	1.072.312

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de integração social – (PIS) e na Contribuição para o financiamento da seguridade social – (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para unidades até R\$ 100.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.2. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

Receitas e custos dos imóveis concluídos	31/12/2012		31/12/2011	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Controladora	3.749	199	7.797	(1.916)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	610	(255)	902	(998)
SCP Boa Casa	2.887	(1.717)	-	-
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	40.322	(40.728)	-	-
SCP Bairro Carioca	93.926	(72.440)	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	4.529	(1.995)	9.201	(3.464)
SCP Jacundá	7.591	(2.074)	13.283	(7.760)
SPE Maura Gontijo	-	(69)	-	(462)
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	484	(443)	1.037	(1.021)
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	296	(46)	1.684	2
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	214	(86)	-	-
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	74	(29)	65	(72)
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	555	(523)	1.912	(2.594)
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(20)	42	(486)
Direcional/Somattos - Bartira Mourão	90	(10)	512	(415)
Patrimar Cl. Manoel	-	-	-	(4)
Aterpa - Rio de Janeiro	1.707	(455)	-	(245)
Clube House - Consolidado	1.258	(698)	10.915	(7.660)
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	-	29	-	(44)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	56.656	(50.300)	-	-
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	-	-	60	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.557	(3.160)	-	-
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.140	(4.431)	17.886	(13.061)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.625	(11.685)	32.843	(21.837)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.806	(19.907)	8.054	(13.629)
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	3	18	1	(18)
SCP - Direcional/ACR - Gran Riserva	192	(568)	(668)	55
SCP Lago Sul	4.477	(2.068)	5.189	(5.223)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.960	(3.494)	18.051	(21.958)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.761	(3.437)	-	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.191	(12.655)	-	-
SCP - Direcional-ACR - Le Parc de France	(151)	56	163	(289)
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	57	15	920	(1.487)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.493	(18.639)	-	-
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	57	(18)	-	-
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	5.088	(628)	4.541	(220)
SCP - Direcional/Capla - Brasília	-	(1)	-	(27)
SCP - Direcional Petrópolis	156	(55)	-	(168)
SCP - Direcional Ozias	-	(813)	-	(3.213)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.740	(10.305)	-	-
SCP - Cidadão XI	1.841	(4.916)	-	-
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.586	(8.310)	1.550	(2.098)
SCP - Direcional/SPL - Campinas	677	(206)	274	(481)
SCP - Meu Orgulho	9.144	(10.320)	-	-
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares	-	-	37	-
SCP - V. Gontijo - Cisão	-	-	(108)	42
Outros	10.621	(17.638)	4.288	(7.321)
	352.969	(304.825)	140.431	(118.072)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.2. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)--Continuação

	31/12/2012		31/12/2011	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Receitas e custos de imóveis em construção				
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	32.321	(40.261)	28.745	(27.007)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.725	(6.132)	33.916	(18.698)
Direcional Cajueiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.308	(2.709)	-	-
SCP Boa Casa	-	-	2.063	(3.642)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	-	-	31.359	(21.502)
SCP Bairro Carioca	-	-	21.526	(15.266)
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	40.686	(27.463)	4.705	(2.657)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.976	(12.770)	-	-
SCP Aterrado do Leme	26.210	(17.661)	1.160	(859)
SCP Macapá	64.078	(42.970)	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	3.246	(3.455)	1.039	(1.141)
SCP Porto Velho	16.656	(12.752)	-	-
SCP Orgulho Tropical	1.626	(1.187)	-	-
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.522	(2.647)	-	-
Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.842	(2.452)	-	-
Direcional Silvestre Ltda	38.020	(19.789)	-	-
Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.315	(18.185)	13.976	(9.522)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	112.734	(76.538)	106.987	(57.980)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	77.327	(60.197)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.305	(19.181)	38.155	(30.324)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.625	(12.193)	10.307	(6.440)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.199	(17.183)	21.906	(12.471)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	70.995	(46.010)	41.942	(24.971)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	29.590	(18.160)
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	10.608	(9.569)
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	26.292	(22.903)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	46.976	(32.500)	53.244	(40.177)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.713	(12.279)	14.301	(6.183)
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	9.708	(10.073)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	17.127	(11.695)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	70.000	(45.109)	44.644	(27.296)
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.111	(13.304)	5.810	(3.378)
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	25.724	(15.281)	6.561	(3.700)
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.468	(3.769)	-	-
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	39.607	(26.230)	45.639	(23.613)
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(799)	27
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.267	(1.477)	-	-
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.091	(22.520)	37.354	(26.656)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.054	(5.598)	5.236	(3.268)
SCP - Cidadão XI	-	-	17.471	(15.162)
SCP - Pro Moradia II	23.524	(16.276)	28.115	(17.651)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.930	(6.915)	7.329	(4.953)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	46.047	(21.487)	21.301	(9.733)
SCP - Meu Orgulho	135.673	(89.375)	127.602	(96.844)
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	(427)	2.229	9.937	(6.097)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.2. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)--Continuação

	31/12/2012		31/12/2011	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Receitas e custos de imóveis em construção				
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.082	(1.536)	-	-
SPE - Direcional Silvestre Ltda	-	-	5.834	(3.906)
	1.045.229	(692.965)	958.017	(653.667)
	1.398.198	(997.790)	1.098.448	(771.739)

A receita bruta de vendas de unidades imobiliárias está deduzida do AVP (ajuste a valor presente), de acordo com as normas vigentes descritas no CPC 12 e também pela orientação do OCPC 01 item 33 e 34. A Companhia utiliza uma taxa média de desconto do contas a receber de 4,63% ao ano (7,0% em 2011).

Os encargos financeiros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção de acordo com o OCPC 01, conforme descrito na nota 5.4. Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 foram reconhecidos no resultado, na rubrica de custos de imóveis vendidos, o montante de R\$ 49.718 e R\$ 31.703. Esses encargos financeiros são apropriados ao resultado em decorrência das vendas.

17.3 Despesas por natureza (consolidado)

A Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza.

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	(613.666)	(471.512)
Despesas com Pessoal	(341.178)	(255.624)
Depreciação e amortização	(9.940)	(10.363)
Serviços de terceiros	(90.868)	(71.648)
Energia elétrica, água e telefone	(22.717)	(17.912)
Despesas gerais com vendas	(30.688)	(25.407)
Comissão de Vendas	(2.761)	(2.266)
Outras Despesas	(24.032)	(40.873)
	(1.135.850)	(895.605)
Classificados como		
Custos dos imóveis vendidos	(645.840)	(570.573)
Custos de serviços prestados	(351.950)	(201.166)
Despesas com vendas	(39.143)	(27.673)
Despesas gerais e administrativas	(98.917)	(96.193)
	(1.135.850)	(895.605)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.4. Vendas contratadas de imóveis (consolidado)

Os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

Empreendimento	31/12/2012		31/12/2011	
	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda - 5ª Etapa	1.838	(1.807)	2.290	(1.952)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 8ª Etapa	29.155	(18.140)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 6ª Etapa	17.581	(13.503)	29.705	(22.774)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 7ª Etapa	16.985	(10.419)	33.753	(16.566)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 5ª Etapa	1.218	(758)	18.163	(10.154)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 4ª Etapa	-	-	13.352	(7.772)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	16.239	(9.686)	11.535	(6.753)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	2.844	(1.623)	15.118	(8.390)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	10.688	(5.911)	1.095	(908)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	3.178	(1.782)	-	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	3.143	(1.760)	24.318	(12.717)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	-	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	87	(77)	6.537	(3.460)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	1.498	(976)	27.177	(16.212)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	4.044	(4.689)	5.317	(3.719)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	25.173	(12.447)	28.602	(16.463)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	27.681	(18.213)	-	-
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 5ª Etapa	14.524	(9.876)	35.497	(21.011)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	18.916	(8.785)	39.341	(16.076)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	33.179	(20.673)	47.203	(27.981)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	69.346	(42.383)	96.060	(56.590)
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	6.654	(3.356)	-	-
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	52.110	(30.195)	-	-
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	19.509	(10.644)	16.236	(8.611)
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	25.339	(14.335)	28.849	(15.790)
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	4.002	(2.080)	21.624	(10.229)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	17.575	(11.220)	35.497	(20.274)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	2.003	(1.257)	7.559	(4.000)
SCP - Pro Moradia II - 1ª Etapa	47.223	(31.244)	71.223	(45.483)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	12.373	(8.595)	14.519	(9.734)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	12.281	(5.361)	52.080	(21.976)
SCP - Meu Orgulho - 2ª Etapa	119.397	(78.172)	256.276	(153.503)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.4. Vendas contratadas de imóveis (consolidado)--Continuação

Empreendimento	31/12/2012		31/12/2011	
	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar - 1ª Etapa	19.335	(7.622)	18.435	(10.476)
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar - 1ª Etapa	9.370	(3.702)	-	-
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra - 2ª Etapa	6.977	(8.572)	39.398	(31.903)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	20.931	(12.330)	24.243	(12.909)
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	21.700	(13.541)	-	-
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	16.803	(10.830)	24.640	(13.324)
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	39.460	(23.850)	-	-
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	17.027	(11.990)	-	-
SCP Macapá - 1ª Etapa	69.708	(46.464)	117.812	(88.360)
SCP Macapá - 2ª Etapa	134.958	(105.267)	-	-
SCP Porto Velho - 1ª Etapa	201.757	(153.748)	-	-
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	1.039	(655)	18.366	(12.352)
Empresa 107 - Direcional SPL Ponciano				
Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	10.915	(7.036)	-	-
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda - 1ª Etapa	246	(129)	12.332	(8.092)
SCP Bairro Carioca - 1ª Etapa	3.579	(2.706)	92.625	(65.169)
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	18.034	(13.090)	-	-
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	11.759	(7.659)	-	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	12.120	(6.581)	-	-
171 - SCP Parque Paranoa - 1ª Etapa	438.284	(344.701)	-	-
172 - SCP Parque Carioca - 1ª Etapa	81.656	(61.630)	-	-
Sorocaba - 1ª Etapa	221.540	(165.073)	-	-
Fortaleza - 1ª Etapa	132.891	(98.709)	-	-
Sobral - 1ª Etapa	126.097	(99.163)	-	-
Macapá - 1ª Etapa	-	-	-	-
Bosque Azul - 1ª Etapa	74.324	(62.018)	-	-
Marituba - 1ª Etapa	-	-	-	-
Parque dos Rezedas - 1ª Etapa	31.755	(25.058)	-	-
SPE 77 - Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	9.718	(5.649)	-	-
SCP Aterrado do Leme - 1ª Etapa	49.576	(33.390)	76.050	(55.878)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda - 3ª Etapa	-	-	9.495	(6.297)
SCP - Meu Orgulho - 1ª Etapa	-	-	9.144	(6.899)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	7.482	(4.866)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves - 1ª Etapa	-	-	40.322	(27.429)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - 2ª Etapa	-	-	25.414	(18.065)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - 3ª Etapa	-	-	7.065	(3.467)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C				
Consórcio Total Ville Porto Velho - 1ª Etapa	-	-	5.029	(3.577)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda - 2ª Etapa	-	-	4.943	(3.089)
SCP Boa Casa - 1ª Etapa	-	-	2.887	(5.058)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda - 1ª Etapa	-	-	1.969	(1.299)

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

17. Operações de incorporação imobiliária--Continuação

17.4. Vendas contratadas de imóveis (consolidado)--Continuação

	31/12/2012		31/12/2011	
	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
Empreendimento				
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliarios Ltda - 3ª Etapa	-	-	1.738	(1.191)
Alexandrita Empreendimentos Imobiliarios Ltda - 1ª Etapa	-	-	1.576	(1.242)
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliarios Ltda - 1ª Etapa	-	-	1.378	(1.072)
SCP - Cidadão XI - 1ª Etapa	-	-	1.191	(964)
	2.397.342	(1.711.130)	1.482.460	(922.076)

18. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	9.568	22.522	19.592	29.722
Atualização monetária e juros contratuais	11.700	11.620	18.889	15.072
	21.268	34.142	38.481	44.794
Despesas financeiras				
Despesas c/ juros	(5.848)	(3.915)	(11.069)	(4.576)
Despesas bancárias	(230)	(303)	(3.382)	(1.663)
Variação monetária passiva	-	(393)	(388)	(9.637)
	(6.078)	(4.611)	(14.839)	(15.876)
Resultado financeiro líquido	15.190	29.531	23.642	28.918

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de Reais)

19. Imposto sobre o lucro

A composição da despesa do imposto de renda e da contribuição social nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2012 e 2011 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa que é o utilizado pelas SCP's e SPE's, tributadas pelo lucro presumido e RET (Regime Especial de Tributação) e a provisão do imposto sobre o contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Lucro antes do IRPJ e CSLL	225.038	175.216	249.064	206.688
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	(76.513)	(59.573)	(84.682)	(70.274)
Ajustes para cálculo da taxa efetiva:				
Adições e exclusões (exceto equivalência patrimonial)	(8.204)	(10.603)	(8.204)	(10.603)
Exclusão equivalência patrimonial	107.167	77.040	-	-
Bases não tributáveis/não dedutíveis	(22.450)	(6.864)	(22.450)	(6.864)
Efeito líquido de controladas tributadas em regime especial ou lucro presumido	-	-	96.439	62.643
Despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(18.897)	(25.098)
Taxa efetiva			7,59%	12,14%

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social e imposto de renda, em 31 de dezembro de 2012 no montante de R\$ 83.627 (R\$ 26.577 em 2011), sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros devido à sua característica de holding. Devido ao regime de tributação das SCPs e SPEs (Lucro Presumido ou RET), as mesmas não apresentam diferenças temporárias.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Direcional e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de “Caixa e equivalentes de caixa” e os financiamentos, para construção dos empreendimentos imobiliários, e para a aquisição de máquinas e equipamentos.

A Companhia não operou com derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e 2011. O valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que as operações são pós-fixadas.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI, que remunera suas aplicações financeiras contratadas em reais, juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação atrelados à TR, juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) atrelados à TJLP e TJ462, juros de empréstimos de capital de giro atrelados ao CDI, juros de securitização de recebíveis atrelados ao IGP-M, juros pré-fixados de cessão de recebíveis e juros remuneratórios do CRI correspondentes à variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades de curto prazo.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia em concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha em títulos de curto-prazo com alta liquidez.

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2012, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas pelos próprios imóveis, sendo que a posse sobre o imóvel é transferida somente após sua quitação.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

O valor justo utilizado para o registro das aplicações financeiras foi apurado com base em preços cotados em mercados ativos para operações similares, enquadrando-se no nível 1 da hierarquia de valor justo.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros e considerados relevantes pela Administração, ao qual a Companhia esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

Uma vez que a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que os mesmos são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de spread fixo, no caso de financiamento à produção (SFH), atrelados à variação do CDI acrescida de spread fixo, no caso do CRI, atrelados à variação da TJLP acrescida de spread fixo, no caso de financiamento para aquisição de equipamentos via BNDES (FINAME), atrelados ao CDI para os casos de empréstimos de capital de giro e atrelados ao IGP-M para os casos de securitização de recebíveis. Para fazer a análise de sensibilidade, a Companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2012. O impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

Aumento/Redução em percentuais	31 de dezembro de 2012 Efeito no lucro antes dos impostos
-25%	-2.363
+25%	2.363

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente seu risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, a Companhia calcula as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Esta projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado. Deste modo, acredita reduzir o risco de demanda de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Gestão do capital social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre a dívida financeira e o capital próprio (patrimônio líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e benchmarks. Os indicadores chave relacionados a este objetivo são: WACC (custo médio ponderado do capital), Dívida Líquida/EBITDA e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido. A dívida total é formada pelos Empréstimos e financiamentos (nota 9). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos menos caixa e equivalente de caixa.

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimos e financiamentos	756.452	473.152
(-) Caixa e equivalente de caixa	(361.563)	(351.112)
(-) Aplicações financeiras	(75.313)	-
Dívida líquida	319.576	122.040
Patrimônio líquido	1.421.358	1.232.483
Patrimônio líquido e dívida líquida	1.740.934	1.354.523

Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
Em 31 de dezembro de 2012 e 2011
(Valores expressos em milhares de Reais)

21. Plano de opções de ações

Em assembleia geral extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2009, os acionistas da Companhia aprovaram um plano de opção de compra de ações, estabelecendo as regras e condições para outorga de opções a empregados, administradores, executivos e colaboradores, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Foram criados dois programas, englobando um total de 8.674.673 de opções, correspondendo a idêntico número de ações.

O Conselho de Administração já outorgou 7.947.122 opções, das quais 2.205.512 já foram efetivamente exercidas e 2.660.246 foram canceladas.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das opções:

	Programa 1	Programa 2
Ano de outorga	2009 a 2012	2009 a 2012
Quantidade total de opções (A)	3.963.301	4.711.372
Preço de exercício	R\$ 1,20	R\$11,83(*)
Prazo de aquisição (vesting period)	25% ao ano	20% ao ano
Movimentação das opções		
Opções outorgadas (B)	4.107.122	4.090.000
Opções exercidas	(2.205.512)	-
Opções canceladas (C)	(972.246)	(1.688.000)
Total de Opções em circulação	929.364	2.402.000
Saldo de opções a outorgar (A) – (B) – (C)	828.425	2.309.372

(*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 31/12/2012, bem como ajuste devido ao pagamento de dividendos de R\$0,141/ação em maio de 2010, R\$ 0,30/ação em fevereiro/2011 e dividendos no valor de R\$ 0,27/ação pagos em Junho de 2012.

O valor justo das últimas opções outorgadas foi calculado com base em cálculo binomial, considerando uma volatilidade histórica de 29,67%, taxa de juros de 9,64% a.a., e os preços de exercício respectivos de cada programa. O valor justo médio das opções do programa 1 foi estimado em R\$ 10,11 e as do programa 2 em R\$ 5,18 cada.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foi provisionada despesa no montante de R\$ 1.566. A despesa futura a ser reconhecida nos próximos 48 meses relacionada aos planos totaliza R\$ 4.085 em 31 de dezembro de 2012. Caso os beneficiários do total das opções do Programa 1 e 2 já outorgadas e ainda não exercidas exerçam suas opções, a diluição máxima da participação dos atuais acionistas será de 2,16%.