

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(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 uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões norte e centro-oeste do estado de Minas Gerais. Durante os seus 30 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. O quadro acionário da Companhia pode ser assim sumariado:

Acionistas	Quantidade de ações em circulação e porcentagens em 31 dezembro de 2011	
	Ações	(%)
Filadélfia Participações S.A.	72.469.445	47,29%
Fundos sob Gestão da Tarpon Investimentos	23.175.324	15,12%
GIC – Government of Singapore	11.098.649	7,24%
Ridgecrest LLC	10.653.225	6,95%
Administradores	1.604.373	1,05%
Outros	34.243.516	22,35%
<b>Total</b>	<b>153.244.532</b>	<b>100,00%</b>

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis**

### **2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

As Demonstrações Financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010 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), e as demonstrações financeiras consolidadas 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) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – 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), incluindo a Orientação OCPC 04, aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

A demonstração do resultado abrangente não está sendo apresentada por não haverem valores a serem apresentados sob esse conceito, além do próprio lucro do ano. Dessa forma o resultado do exercício do ano é igual ao resultado do exercício total.

A autorização para emissão das demonstrações financeiras pelo conselho de administração se deu em reunião realizada em 12 de março de 2012.

#### **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 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

#### **2.1. Base de apresentação e elaboração 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 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

#### **2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas -- Continuação**

##### **2.1.2. Investimentos em controladas e controladas em conjunto (demonstração financeira individual) -- Continuação**

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 2011 e 2010  
(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**

#### **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 essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos 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:

##### **- Custos orçados**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia quando determinados.

##### **- 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 2011 e 2010  
(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**

#### **2.2.1. 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, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso 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 esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

##### **- Provisões para Riscos Tributários, Cíveis e Trabalhistas**

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, tributárias 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, tais 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 2011 e 2010  
(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**

#### **2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas. -- Continuação**

##### **- 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.

##### **- 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.

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(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**

#### **2.2.2. 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 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010  
(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 expedito 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 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010  
(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 6%, 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 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010, 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 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010  
(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 ativo ("um evento de perda" incorrido) e este evento de perda tenha impacto no fluxo de caixa futuro estimado do ativo financeiro ou do grupo de ativos financeiros 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 2011 e 2010  
(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.

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.

##### **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, sem dedução dos custos de transação.

##### **e) Instrumentos financeiros derivativos**

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 a Companhia não apresenta instrumentos financeiros derivativos.

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(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 2011 e 2010  
(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**

#### **2.2.22 Novos IFRS e Interpretações do IFRIC (Comitê de interpretação de informação financeira de IASB)**

A partir de 1º de janeiro de 2011, passaram a vigorar os seguintes pronunciamentos e interpretações: IAS 24 - Exigências de Divulgação para Entidades Estatais e Definição de Parte relacionada (Revisada); IFRIC 14 - Pagamentos Antecipados de um Requisito de Financiamento Mínimo; e IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos de Capital. As adoções destes pronunciamentos e interpretações não impactaram as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2011.

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 2013. A aplicação antecipada é permitida.
- 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. A aplicação antecipada é permitida.
- 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 2011 e 2010  
(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

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

- 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. A aplicação antecipada é permitida.
- 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 está avaliando o impacto desses novos pronunciamentos em suas demonstrações financeiras consolidadas.

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.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Caixa e bancos	539	5.898	83.763	66.550
Aplicações financeiras	122.401	104.958	267.349	124.301
<b>Total</b>	<b>122.940</b>	<b>110.856</b>	<b>351.112</b>	<b>190.851</b>

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 100,00% e 104,20% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2011, a rentabilidade média do último ano das aplicações *financeiras da Companhia foi de 100,71% do CDI.*

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 4. Contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Contas a receber por incorporação de imóveis (a)</b>				
Unidades concluídas	6.088	7.538	241.637	248.082
Unidades não concluídas	-	-	835.393	526.415
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(31.090)	(21.315)
(-) Desconto por securitização de títulos	(37)	(137)	(49)	(137)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (PDD)	(1.637)	(1.534)	(1.636)	(1.534)
Total	4.414	5.867	1.044.255	751.511
Parcela circulante	4.319	5.259	852.010	594.108
Parcela não circulante	95	608	192.245	157.403
Contas a receber por prestação de serviço				
Intermediação imobiliária	-	-	2.981	2.458
Administração de obras	-	1.723	-	266
Construção por empreitada	-	-	109.158	65.579
Total circulante	-	1.723	112.139	68.303

**(a)** Em decorrência dos critérios de reconhecimento de receita mencionados na Nota 2.2.2, 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 16.4 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, o saldo de contas a receber consolidado está líquido do ajuste a valor presente nos montantes de R\$ 31.090 e R\$ 21.315, 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. Foi utilizada a taxa média de desconto de 7,0% ao ano, que corresponde ao custo médio ponderado de captação da Companhia descontando-se 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.

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de reais).

### 4. Contas a receber--Continuação

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010, as contas a receber de incorporação de imóveis e prestação de serviços, que estão classificados no ativo circulante apresentam os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
<b>A vencer</b>		
1º trimestre/12	423.887	162.312
2º trimestre/12	195.082	106.254
3º trimestre/12	70.076	119.807
4º trimestre/12	241.628	240.043
	<b>930.673</b>	<b>628.416</b>
<b>Vencidos</b>		
de 0 a 30 dias	23.849	12.501
de 31 a 60 dias	1.075	4.008
de 61 a 90 dias	302	1.805
de 91 a 120 dias	301	876
de 121 a 150 dias	2.102	2.774
de 151 a 180 dias	162	1.068
acima de 180 dias	5.685	10.963
	<b>33.476</b>	<b>33.995</b>
<b>Total do Circulante</b>	<b>964.149</b>	<b>662.411</b>

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

Ano	2011	2010
Até dezembro/2012	-	115.041
Até dezembro/2013	143.316	30.344
Até dezembro/2014	17.592	6.045
Até dezembro /2015	8.589	5.299
Após dezembro /2015	22.748	674
Total	<b>192.245</b>	<b>157.403</b>



## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 5. Imóveis a comercializar

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

#### 5.1. Estoque de terrenos a incorporar

Por empreendimento (controladora)	31/12/2011	31/12/2010
Terreno Vicente Pires - Taguatinga/DF	28.124	25.202
Terreno MG/BH Pampulha – Obra 289	-	6.500
Terreno Valparaíso Serra/ES	834	1.632
Terreno 68-617 Freg. Campo Grande/RJ.	-	1.400
Lotes 7 A 15R. Canoieiros - S. Monica	-	1.327
Terreno Porto Velho/RO	1.030	1.031
Outros	-	210
<b>Total</b>	<b>29.988</b>	<b>37.302</b>
Por SCP, SPE ou empreendimento (Controladas)	31/12/2011	31/12/2010
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	29.649	-
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.757	26.505
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (a)	23.598	25.386
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	23.226	21.462
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.380	22.000
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	18.899	18.899
Direcional Água das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.125	-
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.320	8.011
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.190	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	15.505	7.328
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.908	-
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.359	12.656
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.134	12.796
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.382	-
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.252	10.380
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.937	16.031
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.591	5.717
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.932	9.594
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.836	-
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.675	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	9.359	9.738
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.466	7.600
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.222	16.000
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	8.214	10.158
Direcional Trinchiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.919	-
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	7.622	7.622
SPE 66 - Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (a)	7.560	7.358
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.386	7.100
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.336	6.514
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.174	7.126
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.198	896
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.122	5.370
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - Total Ville Porto Velho	5.731	5.731
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	5.409	4.612
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.378	-
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.175	-
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.817	-
SPE 70 - Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	3.445	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	12.096
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	8.724
Abaré Empreendimentos - Brisas do Parque	-	5.721
Direcional Tarauacá - Tulip Inn Savassi Hotel	-	29.459
Outros	15.925	18.218
<b>Total</b>	<b>461.113</b>	<b>366.808</b>
<b>Total</b>	<b>491.101</b>	<b>404.110</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 5. Imóveis a comercializar -- Continuação

#### 5.1. Estoque de terrenos a incorporar -- Continuação

Controladora	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Parcela circulante	-	9.437	242.300	252.992
Parcela não circulante	29.988	27.865	248.801	151.118
<b>Total</b>	<b>29.988</b>	<b>37.302</b>	<b>491.101</b>	<b>404.110</b>

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

#### 5.2. Estoque de imóveis concluídos

Por empreendimento (controladora)	31/12/2011	31/12/2010
Unidades Concluídas – Solares	600	-
Quintas da Península e Aquarela	-	5.350
Outros	15	15
<b>Total</b>	<b>615</b>	<b>5.365</b>
<b>Por SCP, SPE ou empreendimento (controladas)</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	10.014	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	9.846	2.026
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.310	-
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.951	-
SCP - Direcional/ACR - Lago	2.298	1.767
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	1.839	6.181
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	1.814	-
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro	1.379	1.317
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.374	-
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	651	280
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	449	360
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	382	-
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	348	747
SCP 17 - V. Gontijo - Cisão	211	273
Outros	417	1.211
<b>Total</b>	<b>43.283</b>	<b>14.162</b>
<b>Total Consolidado</b>	<b>43.898</b>	<b>19.527</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 5. Imóveis a comercializar -- Continuação

#### 5.3. Estoque de imóveis em construção

SCP, SPE ou empreendimento	31/12/2011	31/12/2010
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	40.591	12.876
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.625	16.869
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.899	5.923
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.280	14.444
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.131	5.034
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.830	4.348
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.872	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.710	3.942
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.051	1.073
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.929	7.464
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.592	6.441
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	8.194	5.599
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.773	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.887	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.790	7.304
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.408	541
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	3.485	-
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.393	-
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.129	1.064
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda	3.031	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	2.608	3.247
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.572	1.170
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C Consórcio Total		
Ville Porto Velho	2.095	1.531
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.352	1.159
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.043	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	899	1.717
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	-	5.474
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3.355
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	459
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3.756
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	822
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.344
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	-	5.724
Direcional Canário Engenharia Ltda.	-	1.094
SPE 70 - Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.455
Outros	2.177	10.694
<b>Total</b>	<b>216.346</b>	<b>135.923</b>

- (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 da aquisição foi registrado pelo seu valor presente no montante de R\$ 27.909. 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 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 5. Imóveis a comercializar -- Continuação

#### 5.4. Juros Capitalizados

Os juros incorridos referentes aos financiamentos à produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e imóveis concluídos de acordo com o OCPC 01, e os mesmos são apropriados ao resultado em decorrência das vendas. Em 2011 foram capitalizados nas contas de estoques, juros no montante de R\$ 4.498 (R\$ 1.146 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010). A taxa média de utilizada para a capitalização dos juros foi de 10,92% em 2011 (10,98% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010).

### 6. Partes relacionadas

#### 6.1. Empresas ligadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Créditos junto a sócios de empreendimentos (a)</b>				
TSC ENGENHARIA LTDA	24.213	7.996	24.337	7.996
COMIM CONSTRUTORA LTDA	-	-	19.343	-
DAM INCORPORAÇÕES LTDA	5.641	832	5.641	832
AGER INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	4.334	4.211	4.334	4.211
SIENA PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	1.752	-
L/V CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA	-	-	1.752	-
EDIFICA EMPREENDIMENTO ARQ. E ENGENHARIA S/A	-	-	1.740	-
OUTROS	1.741	469	4.216	469
	<b>35.929</b>	<b>13.508</b>	<b>63.115</b>	<b>13.508</b>
<b>Conta corrente com empreendimentos ( b)</b>				
SCP MANAUS - ELIZA MIRANDA	3.796	14.791	2.278	-
ZIRCONE EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	1.678	-	1.678	2.997
SANTA MARGARIDA	1.486	-	1.486	-
DIRECIONAL OPALA EMPREENDIMENTOS LTDA	1.058	-	1.058	-
CONSORCIO SEABRA TOTAL VILLE	17.876	-	822	1.687
SCP Meu Orgulho Infra	1.468	-	-	-
SCP PARQUE PRADO	4.358	-	-	-
ANDARAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	-	-	-	12.382
DIRECIONAL CONSTRUTORA VALPARAISO LTDA	-	-	-	2.245
SCP PARADISO	10.821	-	-	-
SCP SANTA MÔNICA	3.285	-	-	-
OUTROS	913	35	1.879	547
	<b>46.708</b>	<b>14.826</b>	<b>9.169</b>	<b>19.858</b>
<b>Total</b>	<b>82.668</b>	<b>28.334</b>	<b>72.316</b>	<b>33.366</b>
Parcela circulante	<b>47.912</b>	<b>14.791</b>	<b>37.560</b>	<b>7.441</b>
Parcela não circulante	<b>34.756</b>	<b>13.543</b>	<b>34.756</b>	<b>25.925</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 6. Partes relacionadas -- Continuação

#### 6.1. Empresas ligadas -- Continuação

Passivo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Passivo junto a sócios de empreendimentos (a)				
EDIFICA EMPREENDIMENTO ARQ. E				
ENGENHARIA S/A	-	-	1.794	-
CAC ENGENHARIA LTDA	-	-	399	-
OUTROS	-	-	515	-
	-	-	2.708	-
Conta corrente com empreendimentos (b)				
DIRECIONAL ENGENHARIA S.A. - SCP CLUB				
HOUSE	-	-	4.358	-
DIRECIONAL OPALA EMPREENDIMENTOS				
IMOBILIARIOS LTDA	-	-	1.058	-
SCP ALTEROSA	2.585	-	-	-
SEABRA - CONSORCIO TOTAL VILLE	2.180	-	-	-
DIRECIONAL AGUA BRANCA EMPREEND.				
IMOBILIARIOS LTDA	17.225	-	-	-
DIRECIONAL ESTRELA EMPREEND.				
IMOBILIARIOS LTDA	7.000	-	-	-
OUTROS	500	-	836	-
	29.490	-	6.252	-
Total – passivo circulante	29.490	-	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 em média pelo CDI + 4% a.a. O impacto financeiro na controladora para o período findo em 31 de dezembro de 2011 foi uma receita financeira líquida de R\$ 5.710 (R\$ 2.283 em 31 de dezembro de 2010).

#### (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 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 6. Partes relacionadas

#### 6.2. Remuneração da Administração

A tabela abaixo mostra a remuneração anual total para os nossos administradores e conselheiros para os anos de 2011 e 2010:

<b>2011</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
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
	<b>167.520</b>	<b>3.420.450</b>	<b>3.587.970</b>
<b>2010</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>
Número de membros	7	5	12
Remuneração fixa anual (R\$)	781.908	1.089.467	1.871.375
Remuneração variável (R\$)	-	529.080	529.080
	<b>781.908</b>	<b>1.618.547</b>	<b>2.400.455</b>

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 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

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

Sociedade	Participação%	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra (a)	50,00%	140	-	(36)	1	105
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês (a)	50,00%	17	(1)	(16)	-	-
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova (a)	50,00%	51	-	(30)	-	21
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II (a)	50,00%	662	(476)	-	35	221
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/SPL - Campinas (a)	50,00%	5.102	(3.400)	(100)	(600)	1.002
SCP - Direcional/Eólica - Quintas do Valqueire (a)	10,00%	8	(8)	-	-	-
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas (a)	50,00%	6.215	(3.090)	(437)	(1.235)	1.453
SCP - Direcional/ACR - Green Village (a)	20,00%	2	(2)	-	-	-
SCP - Direcional/ACR/Asacop - Província de Vicenza (a)	10,00%	(5)	5	-	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda (a)	40,00%	23.475	(6.844)	3.581	990	21.202
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
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	222	-	-	-	222
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 Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	11.579	(116)	7.998	-	19.461
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 Âmbar 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
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	3.956	-	(855)	1.478	4.579
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	2.936	-	4.533	3.008	10.477

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

Sociedade	Participação%	31/12/2010	Dividendos/ amortização	Equivalência patrimonial	Subscrição (redução) de capital/AFAC	31/12/2011
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 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
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90%	1.475	-	(1.329)	838	984
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	63	-	-	106	169
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
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	45,00%	2.492	(2.000)	1.671	-	2.163
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
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar (a)	50,00%	-	(158)	3.095	2.565	5.502
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	4.211	-	(1)	123	4.333
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
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda (a)	50,00%	-	-	-	95	95
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 Tarauaca 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 Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	66	-	-	379	445
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 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

Sociedade	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 Trincadeiras 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
Empresa 110 - Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	-	46	(14)	376	408
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro(a)	45,00%	9.323	(1.179)	(318)	(1.176)	6.650
SCP 16 - Patrimar Cl. Manoel (a)	31,15%	24	(19)	(14)	-	(9)
SPE 25 - SPE Maura Gontijo (a)	50,00%	2.670	(2.127)	(129)	82	496
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	4.267	(110)	(255)	630	4.532
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda (a)	82,00%	453	13	1.152	2.629	4.247
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	6.537	138	1.372	(3.486)	4.561
SPE 50 - Direcional Sodalita Empreendimentos (a)	50,00%	1.287	(3)	-	-	1.284
SPE 61 - Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	1.048	(239)	(35)	-	774
SPE 66 - Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (a)	28,00%	6.902	-	(2)	-	6.900
SPE 70 - Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	47,50%	2.118	(15)	(3)	15	2.115
SPE 77 - Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	702	-	-	18	720
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	2.480	(386)	4.005	2.313	8.412
Empresa 94 - Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	205	-	-	55	260
Empresa 107 - Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	-	-	-	315	315
SCP 17 - V. Gontijo - Cisão (a)	50,00%	313	(48)	(54)	-	211
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	3.072	(1.942)	51	(858)	323
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão (a)	50,00%	1.012	(148)	74	(150)	788
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares (a)	50,00%	937	(639)	(136)	(160)	2
Ermane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00%	5.468	(356)	(434)	-	4.678
<b>Total</b>		<b>661.609</b>	<b>(125.045)</b>	<b>226.589</b>	<b>251.807</b>	<b>1.014.960</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto.

A movimentação dos investimentos em 31 de Dezembro de 2010 está assim apresentada:

Sociedade	% - Participação	No início do exercício 31/12/2009	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/ amortização	No final do exercício
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	100,00	14.123	21.765	19.635	-	55.523
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	18.279	2.341	23.030	-	43.650
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	11.122	22.673	6.287	(1.834)	38.248
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	3.564	22.811	8.815	-	35.190
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	88,00	17.766	(879)	9.048	-	25.935
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	2.278	14.200	8.640	-	25.118
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	5.353	14.790	4.497	-	24.640
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda (a)	40,00	23.114	(400)	761	-	23.475
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	98,10	23.246	(4.448)	4.192	(663)	22.327
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	66,67	9.942	3.857	6.677	(2.349)	18.127
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	80,00	8.706	3.954	4.452	(1.588)	15.524
SCP - Direcional Ozias	99,90	2.298	3.530	8.515	-	14.343
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	13.982	(2.790)	2.439	-	13.631
SCP - Meu Orgulho	99,90	-	6.100	6.873	-	12.973
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	99,90	-	5.845	6.640	-	12.485
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	11.211	-	1.159	-	12.370
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	1.659	10.362	(13)	-	12.008
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	98,10	8.323	(1.529)	5.084	-	11.878
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	3.488	1.556	6.535	-	11.579
SCP - Cidadão XI	99,90	167	6.619	2.908	-	9.694
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro(a)	45,00	16.010	(8.176)	1.489	-	9.323
SCP - Direcional/ACR - Lago	98,10	40.334	(4.464)	12.546	(39.351)	9.065
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	98,10	11.171	(1.370)	(775)	-	9.026
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	1.541	6.358	1.697	(593)	9.003
SCP - Pro Moradia II	99,90	124	4.684	3.708	-	8.516
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C Consórcio Total						
Ville Porto Velho	99,90	1.009	5.531	1.746	-	8.286
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	2.117	3.476	3.967	(1.491)	8.069
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	3.803	3.469	-	7.272
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	7.182	-	-	7.182
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	135	6.968	(20)	-	7.083
SPE 66 - Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A. (a)	28,00	6.893	44	(35)	-	6.902
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	162	4.690	1.979	-	6.831
Direcional Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	3.210	2.847	527	-	6.584
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	5.879	2.383	(1.725)	-	6.537
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas (a)	50,00	11.863	(5.774)	126	-	6.215
Ermene Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	3.081	440	1.947	-	5.468
SCP - Direcional/SPL - Campinas (a)	50,00	5.393	(291)	209	(209)	5.102
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	760	890	3.429	(386)	4.693

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

Sociedade	% - Participação	No início do exercício 31/12/2009	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/ amortização	No final do exercício
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	4.633	-	-	4.633
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	99,90	4.435	162	(1)	-	4.596
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	98,10	836	397	3.159	-	4.392
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	2.968	367	2.250	(1.318)	4.267
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	-	4.213	-	-	4.213
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	2.057	-	1.899	-	3.956
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	97,19	4.635	(152)	(454)	(408)	3.621
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	98,10	5.288	(2.190)	761	(241)	3.618
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	3.555	(32)	-	3.523
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	3.471	-	-	3.471
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	3.078	(2)	-	3.076
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	3.139	(350)	283	-	3.072
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	814	370	1.752	-	2.936
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	98,10	3.990	(1.460)	223	-	2.753
SPE 25 - SPE Maura Gontijo (a)	50,00	5.059	515	(689)	(2.215)	2.670
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	1.134	1.558	(34)	-	2.658
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	1.359	640	631	-	2.630
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	2.578	42	-	2.620
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	45,00	781	(250)	1.961	-	2.492
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	-	2.016	464	-	2.480
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	100,00	507	970	3.625	(2.754)	2.348
SPE 70 - Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	17	2.122	(21)	-	2.118
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	80	1.523	-	10	1.613
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	1.606	(1)	-	1.605
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	1.082	393	-	1.475
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	1.349	-	-	1.349
SPE 50 - Direcional Sodalita Empreendimentos (a)	50,00	1.278	18	(9)	-	1.287
SPE 61 - Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	543	206	364	(65)	1.048
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão (a)	50,00	1.277	(941)	675	-	1.011
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90	613	481	(101)	-	993
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	939	-	-	939
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares (a)	50,00	1.616	(1.013)	335	-	938
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	889	(75)	-	814
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	100,00	2.057	6.207	2.910	(10.460)	714
SPE 77 - Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	-	702	-	-	702
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II (a)	50,00	1.585	(282)	(93)	(548)	662
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	640	(1)	-	639
SCP - Direcional Petrópolis	99,90	1.318	(1.669)	874	-	523
SCP - Direcional/Edifica - Edifício Chopin	79,00	493	3.197	72	(3.258)	504
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda (a)	82,00	73	344	36	-	453
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	440	(2)	-	438
SCP 17 - V. Gontijo - Cisão (a)	50,00	351	(256)	218	-	313
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	277	29	-	-	306

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

Sociedade	% - Participação	No início do exercício 31/12/2009	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/ amortização	No final do exercício
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	222	-	-	-	222
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	215	-	-	215
Empresa 94 - Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	-	205	-	-	205
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra (a)	50,00	225	2.442	10	(2.537)	140
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	155	(20)	-	135
SCP - Direcional/Capla - Brasília	100,00	305	5.558	86	(5.865)	84
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	99,90	-	66	-	-	66
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	50,00	62	-	1	-	63
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova (a)	50,00	80	702	(13)	(717)	52
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	30	-	-	30
SCP 16 - Patrimar Cl. Manoel (a)	31,15	269	1.935	(26)	(2.154)	24
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês (a)	50,00	15	817	(3)	(812)	17
SCP - Direcional/Edílica - Quintas do Valqueire (a)	10,00	8	19	1	(20)	8
Direcional TSC Lauro Sodré Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	8	(3)	-	-	5
SCP - Direcional/ACR - Green Village (a)	20,00	1	131	1	(131)	2
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	1	-	-	1
SCP Boa Casa	99,90	-	1	-	-	1
Masb 16 SPE Ltda.	32,34	3.553	(2.219)	(108)	(1.226)	-
SCP - Direcional/ACR/Asacop - Província de Vicenza (a)	10,00	1	132	(1)	(137)	(5)
Total		<b>341.632</b>	<b>211.499</b>	<b>191.798</b>	<b>(83.320)</b>	<b>661.609</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

O sumário das demonstrações financeiras das investidas encerradas em 31 de dezembro de 2011 está assim apresentado:

	Balanco Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
	Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
Sociedade											
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho – Infra	62.339	117	5.415	282	56.759	28.593	1.586	(10)	217	(208)	1.585
SCP Sarandi - Andrade Valladares Residencial Ltda	206	-	17	-	189	-	-	-	-	-	-
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.375	624	1.257	7.501	5.241	-	-	(19)	(1)	-	(20)
SCP Boa Casa	1.647	17	429	861	374	2.009	(1.633)	(832)	-	(49)	(2.514)
SCP Bairro Carioca	22.333	104	3.371	120	18.946	21.269	6.002	-	80	(242)	5.840
SCP - Direcional/MRV - Serra da Canastra	362	-	71	81	210	(2)	(90)	9	15	(6)	(72)
SCP - Direcional/Aterpa - Santa Inês	38	-	3	35	-	2	(34)	-	2	-	(32)
SCP - Direcional/Aterpa - Cidade Nova	101	2	20	40	43	8	(78)	8	11	(1)	(60)
SCP - Direcional/Lasa - Águas Claras II	502	250	45	266	441	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/Capla – Brasília	673	-	595	-	78	-	(27)	14	14	-	1
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	33.327	142	32.695	985	(211)	10.440	2.781	(2.742)	211	(397)	(147)
SCP - Direcional/SPL – Campinas	2.435	138	345	224	2.004	528	(435)	23	287	(75)	(200)
SCP - Direcional/Eólica - Quintas do Valqueire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	4.303	237	528	1.106	2.906	1.748	(248)	(724)	197	(100)	(875)
SCP - Direcional/ACR - Green Village	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/ACR/Asacop - Província de Vicenza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	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	43.889	2.412	14.131	933	31.237	12.858	5.098	(793)	74	(419)	3.960
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	1.859	60	457	95	1.367	63	(9)	(12)	169	(37)	111
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	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.	2.662	13	118	-	2.557	-	-	-	2	(1)	1
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29	416	-	-	445	-	-	-	-	-	-
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.029	5.295	1.624	-	4.700	-	-	-	-	-	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	24.049	16.681	4.371	15.797	20.562	1.923	(3.228)	(1.520)	(4)	(57)	(4.809)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	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	899	-	200	1	698	77	77	(39)	34	14	86
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	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	11.592	8.654	544	11.400	8.302	9.961	3.521	(1.336)	(4)	(294)	1.887
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	31.734	1.900	9.973	7.111	16.550	17.390	4.329	(468)	155	(516)	3.500
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	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	57.631	25.373	15.899	38.449	28.656	32.372	10.535	(483)	55	(465)	9.642
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	57.037	739	30.216	932	26.628	40.708	15.737	(754)	(9)	(1.157)	13.817
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	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	1.862	1.556	491	278	2.649	(647)	(593)	(18)	100	(12)	(523)
SCP - Direcional/ACR – Paradiso	3.774	20.552	16.041	4.534	3.751	2.235	121	(21)	69	(103)	66
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	593	-	119	15	459	109	95	(169)	76	81	83
SCP - Direcional/ACR – Lago	13.257	30.585	4.941	30.249	8.652	5.027	(196)	(491)	(7.500)	(151)	(8.338)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	57.831	1.344	29.985	1.035	28.155	17.543	(4.415)	(999)	837	(816)	(5.393)
Direcional TSC Jamarí Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.470	598	13.113	163	8.792	10.293	723	(311)	6	(290)	128

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

Sociedade	Balanco Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
	Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
Direcional TSC Lauro Sodré Empreendimentos Imobiliários Ltda	6	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	38.809	638	9.238	9.915	20.294	25.518	2.614	(288)	(11)	(733)	1.582
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	1.323	14	98	59	1.180	156	(133)	(7)	47	(17)	(110)
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	1.909	1.363	3.462	140	(330)	893	(594)	(24)	33	(37)	(622)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	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	7.414	-	24	-	7.390	-	-	(135)	-	(29)	(164)
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.767	4.031	912	2.721	8.165	13.818	7.635	(1.237)	153	(454)	6.097
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.538	177	21.067	2.489	9.159	18.917	(1.230)	(74)	104	(509)	(1.709)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.018	49	7.285	4.294	10.488	16.654	4.959	(59)	116	(478)	4.538
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.471	193	622	2.988	5.054	-	-	(91)	-	-	(91)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	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	11	230	-	-	241	-	-	-	-	-	-
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	3.181	39	340	11	2.869	4.377	4.157	(921)	(5)	(535)	2.696
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.957	3.272	3.168	12.149	10.912	5.622	2.244	(70)	(2)	(143)	2.029
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.890	341	6.288	34	2.909	6.323	2.624	(1.431)	8	(194)	1.007
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	450	26.505	1	21.275	5.679	-	-	-	17	(4)	13
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.135	572	9	5.370	1.328	-	-	(101)	(1)	-	(102)
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.065	-	-	-	13.065	-	-	-	683	-	683
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.266	282	10.386	-	2.162	-	-	-	-	-	-
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	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	138	-	-	-	138	-	-	-	-	-	-
Arimos Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.709	10	349	9.385	985	(779)	(752)	(594)	(1)	17	(1.330)
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	339	6.560	-	6.561	338	-	-	-	-	-	-
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	337	9.595	-	9.595	337	-	-	-	-	-	-
Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	184	2.552	816	-	1.920	-	-	(5)	-	-	(5)
SCP - Direcional Petrópolis	573	65	27	55	556	-	(168)	19	32	(8)	(125)
SCP - Direcional Ozias	906	262	363	4	801	(34)	(3.246)	87	17	(41)	(3.183)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C											
Consórcio Total Ville Porto Velho	63.913	4.365	50.430	7.494	10.354	36.588	9.932	(681)	133	(747)	8.637
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.257	4.839	8.035	3.255	4.806	11.301	4.038	(269)	351	(406)	3.714
SCP - Cidadão XI	17.627	110	1.243	183	16.311	17.373	2.211	-	163	(114)	2.260
SCP - Pro Moradia II	34.228	116	1.766	244	32.334	27.963	10.312	(43)	6	(137)	10.138
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.400	1.458	134	99	12.625	1.401	(696)	-	461	(138)	(373)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.817	3.731	2.190	4.034	4.324	7.168	2.215	(950)	(1)	(102)	1.162
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.823	7	1	2.300	1.529	-	-	(5)	-	-	(5)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.004	(337)	2.817	31	17.819	20.514	10.781	(876)	20	(677)	9.248

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

Sociedade	Balanco Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
	Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
SCP - Meu Orgulho	33.033	464	4.775	904	27.818	126.927	30.082	(5)	645	(816)	29.906
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	23.573	(1.265)	10.702	602	11.004	19.394	7.200	(618)	2	(393)	6.191
Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.850	-	183	-	8.667	-	-	-	-	-	-
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.183	-	4	3.900	279	-	-	-	-	-	-
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.254	54	-	-	23.308	-	-	(375)	1	-	(374)
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.325	270	32	12.005	4.558	-	-	(19)	-	-	(19)
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.151	-	12.816	-	335	-	-	-	-	-	-
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.202	-	4.501	-	1.701	-	-	-	-	-	-
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.434	6.735	767	11.991	17.411	33.322	14.624	(1.088)	52	(516)	13.072
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.203	-	12	-	7.191	-	-	-	1	-	1
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.357	700	240	6.514	1.303	-	-	(6)	-	-	(6)
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.890	-	3.201	12.800	889	-	-	(1)	-	-	(1)
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	384	24.912	-	22.000	3.296	-	-	-	302	-	302
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.908	-	-	13.846	62	-	-	-	-	-	-
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.372	43.509	29.095	14.500	3.286	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.419	307	12.050	-	676	-	-	(7)	-	-	(7)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	14.619	290	5.317	351	9.241	31.192	9.690	(180)	83	(174)	9.419
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	72	9.619	17	9.619	55	-	-	-	-	-	-
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	16.190	-	16.190	-	-	-	-	-	-	-
Direcional Trincheiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.995	9.361	5.356	8.009	3.991	4.621	1.964	(269)	(1)	(65)	1.629
Direcional Água das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.128	-	55	16.000	1.073	-	-	-	-	-	-
Direcional Estrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	7.000	7.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Direcional Jequia Empreendimentos Imobiliários Ltda	619	-	-	-	619	-	-	(6)	-	-	(6)
Direcional Palmeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	764	156	182	-	738	-	-	(26)	-	-	(26)
SCP Aterrado do Leme	1.583	-	22	7	1.554	1.154	295	-	-	(6)	289
Empresa 110 - Direcional São Primiano Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.329	-	514	-	815	-	-	(28)	-	-	(28)
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro	17.386	13	1.894	727	14.778	-	(544)	(50)	(113)	-	(707)
SCP 16 - Patrimar Cl. Manoel	134	-	131	33	(30)	-	(14)	(5)	(27)	-	(46)
SPE 25 - SPE Maura Gontijo	1.330	2	306	33	993	-	(924)	(279)	1.245	(300)	(258)
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.974	-	2.261	649	9.064	1.808	(234)	(52)	-	(225)	(511)
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda	9.494	43	4.156	202	5.179	5.633	1.728	(119)	(80)	(124)	1.405
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.834	-	1.162	550	9.122	3.284	3.288	(435)	32	(142)	2.743
SPE 50 - Direcional Sodalita Empreendimentos	2.606	-	38	-	2.568	-	-	(1)	-	-	(1)
SPE 61 - Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.061	801	314	-	1.548	-	-	(196)	127	-	(69)

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

Sociedade	Balanco Patrimonial					Demonstrações dos resultados					
	Ativo		Passivo			Receita Líquida de vendas e serviços	Lucro Bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro	IRPJ / CSLL	Lucro Líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	Patrimônio líquido						
SPE 66 - Bom Sucesso Incorporação e Investimentos Imobiliários S.A.	27.015	-	2.374	-	24.641	-	-	(8)	-	-	(8)
SPE 70 - Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.222	-	4.768	-	4.454	-	-	(5)	(1)	-	(6)
SPE 77 - Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.464	-	23	-	1.441	-	-	-	-	-	-
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.289	594	20.674	386	16.823	27.709	8.666	(578)	24	(103)	8.009
Empresa 94 - Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda	955	-	435	-	520	-	-	-	-	-	-
Empresa 107 - Direcional SPL Ponciano Empreendimentos Imobiliários Ltda	679	-	48	-	631	-	-	-	-	-	-
SCP 17 - V. Gontijo - Cisão	423	-	-	-	423	(209)	(125)	12	-	5	(108)
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda	788	-	98	43	647	(2)	(975)	1.126	101	(150)	102
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão	1.665	-	52	37	1.576	986	156	3	20	(31)	148
SCP - Direcional/Somattos - Tereza Motta Valadares	18	-	1	-	17	122	122	(411)	40	(14)	(263)
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.979	6	1.004	624	9.357	3.693	(1.495)	658	108	(138)	(867)



## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das investidas encerradas em 31 de dezembro 2010 está assim apresentado:

Sociedades	Balanco patrimonial				Demonstração do resultado						
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante							
Direcional SCP Parque Prado - Club House	29.057	6.469	34.972	80	474	16.390	3.136	84	37	(51)	2.910
SCP Retiro dos Artistas - Mirante Campestre	13.548	189	917	390	12.430	8.350	703	94	50	(259)	588
SCP Quintas do Valqueire - Quintas do Valqueire	88	-	3	4	81	-	-	12	-	-	12
SCP Águas Claras II - Life Residence	1.397	506	155	424	1.324	263	(538)	97	223	(8)	(226)
SCP Santa Inês	35	-	1	-	34	-	(4)	(6)	4	-	(6)
SCP Cidade Nova - Provincia de Ravena	151	-	34	14	103	-	(61)	10	22	-	(29)
SCP Campinas - Vivere	22.740	202	12.574	164	10.204	12.786	938	10	92	(537)	503
SCP Brasília - Thomaz Starzl	132	-	47	-	85	-	(15)	63	38	-	86
SCP Serra da Canastra	378	-	70	28	280	(9)	(44)	14	49	-	20
Direcional SCP Manaus - Eliza Miranda	90.923	1.205	32.608	1.319	58.201	24.356	5.751	(1.056)	(2.019)	(718)	1.958
SCP Edifício Chopin	520	149	22	9	638	-	-	(10)	106	-	96
SCP Provincia Vicenza - Provincia de Vicenza	-	-	48	3	(51)	-	-	(6)	-	-	(6)
SCP Green Village - Green Village	10	-	-	-	10	-	-	3	-	-	3
Direcional SCP Cidadão XI - Cidadão XI	10.843	119	1.218	48	9.696	10.786	2.983	(13)	(7)	(47)	2.916
SCP Rio de Janeiro - Vila Borghese e San Filipo	7.401	15.753	1.080	1.357	20.717	11.611	3.382	(105)	5	(404)	2.879
SCP Cláudio Manoel - Chopin	215	-	61	78	76	-	(96)	(2)	17	(2)	(84)
SCP Valadares Gontijo - Cisão	629	-	2	-	627	703	619	(55)	-	(17)	547
Direcional SCP Jacundá - Equilibrium e Gran Vista	71.026	635	5.800	36.389	29.472	44.615	11.684	(293)	341	(1.317)	10.415
Direcional Campinas Engenharia Ltda	5.544	684	1.626	-	4.602	-	-	-	(1)	-	(1)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda - Weekend e Gran Vista	104.385	597	14.098	36.321	54.563	86.216	32.785	(1.783)	326	(2.478)	28.849
Direcional SCP Ouro Preto - Gran Parque	4.255	31	488	73	3.725	1.614	(466)	(49)	132	(66)	(448)
Direcional Esmeralda - Gran Felicitá	16.379	24.610	10.399	7.432	23.158	44.689	19.251	(2.224)	(14)	(1.065)	15.948
Altana Empreendimentos Imobiliários Ltda	29	416	-	-	445	-	-	-	-	-	-
Direcional TSC Rio Madeira - Garden Club	32.434	218	3.563	19.003	10.086	29.154	5.897	(131)	(38)	(758)	4.969
SPE Maura Valadares Gontijo	3.155	2.848	430	233	5.340	9.288	(807)	(500)	169	(240)	(1.378)
Diresomattos Gutierrez - Volare	7.971	-	1.643	184	6.144	5.336	702	(90)	314	(345)	581
SCP Bartira Mourão - Bartira Mourão	2.677	-	753	-	1.924	1.632	615	(57)	844	(52)	1.351
SCP Tereza Motta Valadares - Tereza Mota	3.175	-	1.310	(11)	1.876	1.766	105	(56)	684	(38)	694
Rubelita Empreendimentos - Al Mare	12.811	11.997	15.447	826	8.535	14.378	4.154	(224)	(310)	(682)	2.938
Emani Agrícola - Solares	13.014	5	2.319	-	10.700	11.225	3.607	(296)	911	(327)	3.895
Direcional Silvestre Ltda	561	10	18	-	553	-	-	-	-	-	-
Direcional Ambar - Águas, Brisas e Cachoeiras do Madeira	78.151	1.378	31.537	20.803	27.189	43.992	11.421	(1.047)	(94)	(1.202)	9.078
Direcional Valparaíso - Dreenpark	34.727	4.539	12.807	7.054	19.405	18.804	4.704	(649)	21	(496)	3.581
Alexandria Empreendimentos - Alegro	18.919	-	2.033	3.812	13.074	6.599	(964)	(411)	372	(190)	(1.194)

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das investidas encerradas em 31 de dezembro 2010 está assim apresentado:

Sociedades	Balanco patrimonial		Passivo		Demonstração do resultado						
	Ativo				Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante							
Direcional SCP Maura Valadares – Permuta	1.945	1.155	216	78	2.806	-	-	(1)	195	-	194
Direcional SCP LagoSul - Lake View Resort	18.573	43.429	49.882	2.879	9.241	26.813	10.275	(104)	3.700	(913)	12.957
Direcional SCP GranRiserva – GranRiserva	8.189	1.914	641	261	9.201	6.342	(530)	(125)	129	(197)	(724)
Direcioal SCP Paradiso – Paradiso	47.323	237	13.996	10.805	22.759	22.923	5.414	(488)	97	(634)	4.390
Direcional Opala - GranParadiso, Gran Ventura, Gran D'ouro	26.459	915	8.374	6.892	12.108	17.072	5.495	(86)	227	(451)	5.184
Direcional Taguatinga - Setor Total Ville	52.587	49.390	16.108	30.346	55.523	70.073	26.849	(4.175)	(118)	(2.688)	19.868
Direcional Diamante – BellaCitta	38.729	11.409	6.339	5.547	38.252	29.735	9.144	(1.204)	(696)	(955)	6.290
Direcional Rubi - Allegro Residencial Club	15.770	12.860	4.486	10.511	13.633	9.142	3.615	(897)	(9)	(269)	2.440
Direcional TSC Jatuarana - Vita Bella	10.892	8.577	2.806	5.409	11.254	11.141	2.704	(271)	(21)	(288)	2.123
Direcional Canário											
EmpreendimentosImobiliariosLtda	1.098	-	104	-	994	-	-	(102)	-	-	(102)
Onix Empreendimentos - Total Ville Manaus	42.381	6.973	12.558	12.132	24.664	28.759	6.551	(1.218)	(39)	(785)	4.509
Direcional TSC Jamari – Riviera	14.256	129	2.638	5.881	5.866	8.887	4.579	(81)	(9)	(201)	4.287
U N A Empreendimentos - Boulevard Esplanada	2.855	163	375	11	2.632	1.332	735	(68)	-	(37)	631
Direcional SCP Le Parc de France - Le Parce de France	3.978	17	307	-	3.688	2.358	756	(2)	133	(73)	814
Direcional Ametista Empreendimentos ImobiliariosLtda	1.111	12.383	1.688	9.148	2.658	-	-	(31)	(4)	-	(35)
Direcional Sodalita Empreendimentos ImobiliariosLtda	2.574	-	-	-	2.574	-	-	5	-	-	5
Direcional TSC Lauro Sodré	6	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Direcional SCP Santa Mônica - Villagio Santa Mônica	6.636	37	1.232	964	4.477	8.787	3.507	(19)	(11)	(254)	3.223
Alexandrita Empreendimentos	8.675	11.110	4.983	6.889	7.913	16.317	4.212	(134)	133	(412)	3.799
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.683	-	1.093	-	6.590	2.192	851	(277)	-	(46)	528
Bujari Empreendimentos - Parque Verde	5.824	48	2.891	42	2.939	7.151	2.229	(298)	15	(192)	1.754
Direcional Safira - Total Ville Marabá	34.791	17.645	10.669	16.647	25.120	29.565	10.933	(801)	(58)	(1.426)	8.647
Direcional Corretora de Imóveis	2.530	-	182	-	2.348	3.894	3.894	(57)	(2)	(210)	3.625
Direcional SCP Pró-Moradia II - Pró Moradis	9.307	107	846	48	8.520	11.806	3.771	(4)	(1)	(53)	3.712
Zircone Empreendimentos - Parque Ponta Negra	48.984	10.089	1.195	40.801	17.077	21.405	7.147	(1.458)	(3)	(678)	5.008
Direcional Turquesa - Jardins Life Residence	11.739	281	-	-	12.020	-	-	(13)	-	-	(13)
Direcional Oiti Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.677	804	385	-	2.096	6.546	521	(34)	20	(4)	502
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	23.108	17	1.286	14.749	7.090	-	-	(20)	-	-	(21)
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	307	9.595	-	9.595	307	-	-	-	-	-	-

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das investidas encerradas em 31 de dezembro 2010 está assim apresentado:

Sociedades	Balanco patrimonial		Passivo		Demonstração do resultado						
	Ativo				Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante							
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	126	6.560	-	6.560	126	-	-	-	2	-	2
Bom Sucesso Incorporação	26.251	-	1.603	-	24.648	-	-	(1)	(14)	-	(16)
Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.450	-	811	-	639	-	-	-	(1)	-	(1)
SCP Direcional Petropolis – Petropolis	589	77	90	53	523	6.674	884	30	32	(32)	914
SCP Direcional Ozias - Ozias Monteiro	15.839	299	1.584	202	14.352	33.593	8.090	70	79	(129)	8.109
Santa Margarida Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.031	-	571	-	4.460	-	-	-	10	(3)	7
Seabra Empreendimentos - Total Ville Porto Velho	12.063	7.596	11.014	491	8.154	12.169	3.059	(997)	(28)	(287)	1.747
Maragoggi Empreendimentos - Cap D'Antibes	7.963	3.022	2.731	2.717	5.537	10.646	5.310	(631)	149	(352)	4.476
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	19.939	17.673	1.038	1.358	35.216	25.887	10.929	(1.297)	(1)	(816)	8.815
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.383	-	-	-	12.383	-	-	-	1.161	-	1.161
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.249	-	623	2.989	4.637	-	-	-	-	-	-
Água Marinha Empreendimentos ImobiliáriosLtda	26.576	-	23.049	-	3.527	-	-	(30)	(2)	-	(32)
Direcional Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.420	-	16	-	1.404	-	-	-	-	-	-
Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.657	-	6	2.300	1.351	-	-	-	-	-	-
Direcional Capixaba - Vila Verde	7.399	548	648	24	7.275	7.005	3.986	(299)	-	(218)	3.469
Direcional Brasileira	3.394	3.699	1.794	339	4.960	4.661	1.135	(86)	-	(118)	931
Direcional SCP Meu Orgulho - Residencial Meu Orgulho	15.143	303	2.367	99	12.980	23.258	7.045	(45)	(9)	(111)	6.881
SCP - Floramar Andrade Valadares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arimos Empreendimentos - Chacaras das Oliveiras	9.809	422	2.524	6.231	1.476	1.284	519	(108)	(1)	(18)	393
Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	36	4.000	-	3.901	135	-	-	(20)	-	-	(20)
Porto Acre Empreendimentos ImobiliáriosLtda	8.852	-	1.039	7.598	215	-	-	-	-	-	-
Abaré Empreendimentos - Brisas do Parque	6.277	466	5.928	-	815	-	-	(75)	-	-	(76)
Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.579	308	79	5.370	438	-	-	(2)	-	-	(3)
Direcional SCP Comim Meu Orgulho Infra	14.030	71	1.572	44	12.485	13.948	6.706	-	(1)	(66)	6.640
Germiniano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários	8.466	-	44	-	8.422	-	-	-	-	-	-
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.024	13	9.956	-	3.081	-	-	-	-	-	-
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.381	53	20.819	-	1.615	-	-	-	-	-	-

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

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

(a) Representam as entidades controladas em conjunto. -- Continuação

O sumário das demonstrações financeiras das investidas encerradas em 31 de dezembro 2010 está assim apresentado:

Sociedades	Balanco patrimonial				Demonstração do resultado						
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante							
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.479	-	-	5.005	3.474	-	-	-	-	-	-
Direcional Tarauaca - Tuliplnn Savassi Hotel	29.621	-	55	27.959	1.607	-	-	(1)	-	-	(1)
Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda	810	-	400	-	410	-	-	-	-	-	-
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.830	-	4	12.796	30	-	-	-	-	-	-
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	940	-	-	-	940	-	-	-	-	-	-
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.189	-	-	-	7.189	-	-	-	-	-	-
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	13	24.610	-	22.000	2.623	-	-	-	42	-	42
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	6.514	-	6.514	1	-	-	-	-	-	-
Direcional SCP Boa Casa Empreendimentos - Boa Casa	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.078	-	3.212	12.800	66	-	-	-	-	-	-

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 8. Imobilizado

Abaixo a movimentação do imobilizado da companhia no período entre dezembro de 2011 e dezembro de 2010:

#### Controladora

##### a. Composição:

	Taxas de depreciação	31/12/2011			Imobilizado Líquido em 31/12/2010
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e Equipamentos	10%	18.030	(1.956)	16.074	11.483
Móveis e Utensílios	10%	760	(201)	559	521
Terrenos	-	6.354	-	6.354	5.463
Veículos	20%	832	(640)	192	236
Equipamento de Informática	20%	1.537	(624)	913	794
Outros Ativos	-	150	(64)	86	91
<b>Total</b>		<b>27.663</b>	<b>(3.485)</b>	<b>24.178</b>	<b>18.588</b>

##### b. Movimentação do exercício de 2011

Custo	Custo em 31/12/2010	Adições	Baixas/ Transferências	Custo em 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
	<b>20.907</b>	<b>7.862</b>	<b>(1.106)</b>	<b>27.663</b>

Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2010	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 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)
	<b>(2.319)</b>	<b>(2.674)</b>	<b>1.508</b>	<b>(3.485)</b>
<b>Imobilizado Líquido</b>	<b>18.588</b>	<b>5.188</b>	<b>402</b>	<b>24.178</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 8. Imobilizado -- Continuação

#### Controladora--Continuação

##### b. Movimentação do exercício de 2010

Custo	Custo em 31/12/2009	Adições	Baixas / Transferências	Custo em 31/12/2010
Terrenos	1.100	4.640	-	5.740
Máquinas e equipamentos	2.125	17.815	(7.633)	12.307
Equipamento de Informática	873	568	(178)	1.263
Veículos	665	555	(436)	784
Móveis e utensílios	470	217	-	687
Outros ativos	25	101	-	126
	<b>5.258</b>	<b>23.896</b>	<b>(8.247)</b>	<b>20.907</b>
Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2009	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2010
Terrenos	(125)	(152)	-	(277)
Móveis e utensílios	(176)	(648)	-	(824)
Veículos	(243)	(226)	-	(469)
Equipamento de Informática	(388)	(160)	-	(548)
Máquinas e equipamentos	(103)	(62)	-	(165)
Outros ativos	(20)	(16)	-	(36)
	<b>(1.055)</b>	<b>(1.264)</b>	<b>-</b>	<b>(2.320)</b>
<b>Imobilizado Líquido</b>	<b>4.203</b>	<b>22.632</b>	<b>(8247)</b>	<b>18.588</b>

#### Consolidado

##### a. Composição:

	Taxas de depreciação	31/12/2011			Imobilizado Líquido em 31/12/2010
		Custo	Depreciação	Líquido	
Máquinas e Equipamentos	10%	23.860	(2.904)	20.956	15.387
Móveis e Utensílios	10%	2.415	(464)	1.951	1.570
Terrenos	-	6.354	-	6.354	5.463
Veículos	20%	2.209	(1.158)	1.051	1.136
Equipamento de Informática	20%	2.845	(1.038)	1.807	1.526
Estande de Vendas	(a)	22.489	(9.397)	13.092	9.288
Outros Ativos	-	628	(177)	451	260
<b>Total</b>		<b>60.800</b>	<b>(15.138)</b>	<b>45.662</b>	<b>34.630</b>

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

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 8. Imobilizado -- Continuação

#### Consolidado--Continuação

##### b. Movimentação do exercício de 2011

Custo	Custo em 31/12/2010	Adições	Baixas / Transferências	Custo em 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
	<b>43.688</b>	<b>19.641</b>	<b>(2.529)</b>	<b>60.800</b>

  

Depreciação	(-) Depreciação em 31/12/2010	Depreciação do período	Baixa de depreciação	(-) Depreciação em 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)
	<b>(9.058)</b>	<b>(7.941)</b>	<b>1.861</b>	<b>(15.138)</b>

  

<b>Imobilizado Líquido</b>	<b>34.630</b>	<b>11.700</b>	<b>(668)</b>	<b>45.662</b>
----------------------------	---------------	---------------	--------------	---------------

A companhia e suas controladoras possuem 5 contratos de arrendamento mercantil financeiro e 8 contratos de FINAME, relativos a máquinas equipamentos e veículos

O valor contábil do imobilizado mantido sob compromisso de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2011 foi de R\$ 14.008. Tiveram adições de imobilizado durante o período de 2011 de itens cujo compromisso está vinculado à alienação fiduciária, no montante de R\$ 5.298, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 8. Imobilizado -- Continuação

#### Consolidado--Continuação

##### c. Movimentação do exercício de 2010

<b>Custo</b>	<b>Custo em 31/12/2009</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas de depreciações</b>	<b>Custo em 31/12/2010</b>
Máquinas e Equipamentos	4.238	20.136	(7.641)	16.733
Móveis e Utensílios	867	970	23	1.860
Terrenos	1.100	4.640	-	5.740
Veículos	1.310	1.136	(462)	1.984
Equipamento de Informática	1.261	1.103	(177)	2.187
Estande de Vendas	10.468	5.486	(1.106)	14.848
Outros Ativos	90	247	-	337
	<b>19.334</b>	<b>33.718</b>	<b>(9.363)</b>	<b>43.689</b>
<b>Depreciação</b>	<b>(-) Depreciação em 31/12/2009</b>	<b>Depreciação do período</b>	<b>Baixa de depreciação</b>	<b>(-) Depreciação em 31/12/2010</b>
Máquinas e Equipamentos	(390)	(956)	-	(1.346)
Móveis e Utensílios	(137)	(153)	-	(290)
Terrenos	(125)	(152)	-	(277)
Veículos	(529)	(319)	-	(848)
Equipamento de Informática	(305)	(356)	-	(661)
Estande de Vendas	(3.582)	(1.978)	-	(5.560)
Outros Ativos	(32)	(45)	-	(77)
	<b>(5.100)</b>	<b>(3.959)</b>	<b>-</b>	<b>(9.059)</b>
<b>Imobilizado Líquido</b>	<b>14.234</b>	<b>29.759</b>	<b>(9.363)</b>	<b>34.630</b>



## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 9. Empréstimos e Financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Financiamento à Construção</b>				
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	70.658	35.448
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. (b)	-	-	46.019	10.392
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	-	-	44.066	33.440
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	26.604	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	26.193	5.479
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	26.124	17.420
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	18.254	6.502
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	-	-	17.555	6.770
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	14.818	-
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	14.248	3.879
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	12.110	9.897
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	-	-	11.029	5.806
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda (d)	-	-	9.840	3.053
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - Total Ville Porto Velho (b)	-	-	9.645	-
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda (d)	-	-	9.302	-
SPE - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	7.996	-
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House (e)	-	-	7.898	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá (e)	-	-	7.550	35.981
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	7.331	-
SCP - Direcional/ACR - Paradiso (b)	-	-	7.078	20.957
SPE - Direcional Silvestre Ltda (b)	-	-	3.779	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda. (h)	-	-	2.905	8.954
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	2.778	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	-	-	2.432	-
SCP - Aterpa - Rio de Janeiro (e)	-	-	612	-
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	-	-	404	7.310
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda (f)	-	-	335	-
Dirional Engenharia Engenharia (h)	-	-	-	4.399
Outros	-	-	-	10.369
	-	-	<b>407.563</b>	<b>226.056</b>
<b>Securitização</b>				
Direcional Engenharia S.A. - Plaza das Águas (Cibrasec)	68	299	68	299
SCP - Direcional/ACR - Lago - Lake View (Safrá)	-	-	31.779	46.494
Outros	-	-	-	50
	<b>68</b>	<b>299</b>	<b>31.847</b>	<b>46.843</b>
<b>INAME e leasing financeiro de equipamentos</b>				
Direcional Engenharia S.A. (e)	4.205	2.634	4.205	2.634
Direcional Engenharia S.A. (h)	8.871	6.248	8.871	6.248
	<b>13.076</b>	<b>8.882</b>	<b>13.076</b>	<b>8.882</b>
<b>Capital de Giro</b>				
Direcional Engenharia S.A. (a)	20.666	20.593	20.666	20.593
	<b>20.666</b>	<b>20.593</b>	<b>20.666</b>	<b>20.593</b>
<b>Total</b>	<b>33.810</b>	<b>29.774</b>	<b>473.152</b>	<b>302.374</b>
Parcela circulante	4.843	3.870	280.903	121.643
Parcela não circulante	28.967	25.904	192.249	180.731

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 9. Empréstimos e Financiamentos -- Continuação

As contrapartes relacionadas aos empréstimos e financiamentos são: **(a)** Banco Bradesco; **(b)** Caixa Econômica Federal; **(c)** CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização; **(d)** Banco HSBC S.A.; **(e)** Banco Itaú S.A.; **(f)** Banco Mercantil S.A.; **(g)** Banco Safra S.A.; **(h)** Banco Santander S.A

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em quatro 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 empréstimo tem 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 4,5% a 8,7% ao ano ou juros variáveis com margens sobre a TJLP ou TJ462 que variam de 2,94% 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. A taxa de juros aplicável a este empréstimo é CDI mais 1,75% ao ano.

**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) + 12% 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 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 9. Empréstimos e Financiamentos -- Continuação

A parcela não circulante dos empréstimos da controladora tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2011	31/12/2010
Janeiro/13 a Dezembro/13	23.728	2.554
Janeiro/14 a Dezembro/14	3.087	21.921
Janeiro/15 a Dezembro/15	1.859	992
A partir de Janeiro/16	293	437
<b>Total</b>	<b>28.967</b>	<b>25.904</b>

A parcela não circulante dos empréstimos do consolidado tem os seguintes vencimentos:

Período	31/12/2011	31/12/2010
Janeiro/13 a Dezembro/13	127.098	59.102
Janeiro/14 a Dezembro/14	39.374	101.894
Janeiro/15 a Dezembro/15	5.580	19.101
A partir de Janeiro/16	20.197	634
<b>Total</b>	<b>192.249</b>	<b>180.731</b>

### 10. Obrigações trabalhistas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Salários a pagar	890	844	7.891	6.794
Encargos a recolher	1.428	572	7.762	4.829
Provisão de férias	2.426	1.028	10.317	5.442
Participação nos resultados	4.930	6.000	8.947	10.120
Outros	5	256	25	398
<b>Total</b>	<b>9.679</b>	<b>8.700</b>	<b>34.942</b>	<b>27.583</b>

### 11. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
IRPJ	-	-	21.580	15.898
CSLL	-	-	11.289	8.494
PIS	79	15	6.715	5.670
COFINS	365	58	29.352	21.928
Outros	72	97	4.243	2.304
	<b>516</b>	<b>170</b>	<b>73.179</b>	<b>54.294</b>
Parcela circulante	<b>516</b>	<b>170</b>	<b>58.547</b>	<b>43.268</b>
Parcela não circulante	-	-	<b>14.632</b>	<b>11.026</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 12. Credores por imóveis compromissados

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

<b>Sociedade</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Zircone Empreendimentos Imobiliarios Ltda	37.945	16.007
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	22.494	23.018
Direcional Água Marinha Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.275	23.049
Direcional Água Branca Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.490	-
Seabra Empreendimentos Imobiliarios	9.221	9.544
Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.000	16.000
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.543	5.721
Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.370	5.370
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.900	3.900
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.856	6.455
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	25.153
Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	20.712
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.100	9.956
Outros	9.320	13.897
Total Geral	<b>143.514</b>	<b>178.782</b>
Parcela Circulante	<b>32.848</b>	<b>94.895</b>
Parcela Não Circulante	<b>110.666</b>	<b>83.887</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 13. Adiantamento de clientes

Corresponde a (i) compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição por meio de permuta de terrenos para incorporação; (ii) adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias:

<b>Adiantamento de clientes - permuta física de terreno (i)</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda	22.000	6.514
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	16.290	-
Direcional Sena Madureira Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.190	-
Direcional Agua das Flores Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.000	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	15.476	7.923
Direcional Carneiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.846	-
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.096	-
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.797	12.798
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.005	5.005
Direcional Coruripe Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.000	-
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.474	27.959
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.967	10.762
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.214	13.832
Direcional Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.619	-
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.595	9.594
Arenos Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.385	8.653
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.500	-
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.514	22.000
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.884	16.031
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	5.166	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.430	3.526
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.600	3.600
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.339	5.104
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.280	3.280
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.737	8.633
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.128	7.338
Direcional Campinas Engenharia Ltda.	1.621	1.621
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.444	2.147
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	638	879
Outros	1.259	9.174
	<b>274.494</b>	<b>186.373</b>
<b>Adiantamento de clientes - por recebimento (ii)</b>		
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	494	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	205
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	120
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	90
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	118	-
	<b>614</b>	<b>415</b>
<b>TOTAL</b>	<b>275.108</b>	<b>186.788</b>
<b>Parcela circulante</b>	<b>74.715</b>	<b>31.028</b>
<b>Parcela não circulante</b>	<b>200.393</b>	<b>155.760</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 14. Contas a pagar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Débitos com clientes	8.439	6.040	8.821	6.040
Débitos com parceiros (a)	-	450	44.300	13.341
Débitos com pessoas jurídicas	550	-	14.111	-
Contas a pagar por aquisições de participações societárias	30.089	8.476	30.689	8.476
Outros	1.068	743	10.438	1.418
<b>Total</b>	<b>40.146</b>	<b>15.709</b>	<b>108.359</b>	<b>29.275</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>23.124</b>	<b>15.709</b>	<b>91.337</b>	<b>29.275</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>17.022</b>	<b>-</b>	<b>17.022</b>	<b>-</b>

- (a) Em 20 de Abril de 2011, a Companhia realizou acordo comercial com investidor para desenvolvimento de projetos que serão realizados em 04 terrenos no Distrito Federal, em troca de R\$ 44.300 recebidos em dinheiro.

### 15. 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 2011, eram:

	Controladora				Consolidado			
	Tributária	Trabalhista	Cível	Total	Tributária	Trabalhista	Cível	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro 2010</b>	51	1.151	1.269	2.471	51	1.190	1.269	2.510
Provisão no período	27	46	236	309	859	1.376	1.048	3.283
Reversão no período	-	(1.149)	(833)	(1.982)	-	(526)	(718)	(1.244)
<b>Saldo em 31 de dezembro 2011</b>	<b>78</b>	<b>48</b>	<b>672</b>	<b>798</b>	<b>910</b>	<b>2.040</b>	<b>1.599</b>	<b>4.549</b>

Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração da Companhia e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$ 2.097, tributário R\$ 10 e cível R\$ 2.568, em 31 de dezembro de 2011. Consequentemente, nenhuma provisão foi constituída para, eventualmente, fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 16. Operações de incorporação imobiliária

#### 16.1. Receita Operacional Líquida

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Receita Bruta de vendas	829.524	689.610
Receita Bruta de serviços	268.924	116.728
<b>Receita bruta total</b>	<b>1.098.448</b>	<b>806.338</b>
Impostos incidentes s/vendas	(26.136)	(24.431)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.072.312</b>	<b>781.907</b>

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem em 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, (0,56% e 2,57%) 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\$ 85.

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de reais).

### 16. Operações de incorporação imobiliária -- Continuação

#### 16.2. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

Empresa	31/12/2011		31/12/2010	
	Receitas brutas de unidades vendidas	( - ) Custo das unidades vendidas	Receitas brutas de unidades vendidas	( - ) Custo das unidades vendidas
SCP - Meu Orgulho	127.602	(96.844)	23.383	(16.213)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	107.283	(57.980)	73.085	(43.224)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	77.284	(60.197)	88.836	(53.432)
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda	53.232	(40.177)	29.622	(22.208)
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	45.510	(23.613)	26.868	(14.959)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	44.589	(27.296)	8.886	(5.703)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	41.916	(24.971)	9.407	(5.526)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C				
Consórcio Total Ville Porto Velho	37.344	(26.656)	12.485	(9.110)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	38.095	(30.324)	30.855	(20.590)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	37.558	(31.789)	45.247	(32.571)
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda	33.879	(18.698)	-	-
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	31.359	(21.502)	-	-
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	32.772	(21.837)	31.124	(18.633)
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	28.745	(27.007)	14.023	(7.242)
SCP - Pro Moradia II	28.115	(17.651)	11.872	(8.036)
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.308	(22.903)	11.452	(8.437)
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.911	(12.471)	23.013	(12.719)
SCP Bairro Carioca	21.526	(15.266)	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.259	(9.733)	7.270	(3.018)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.051	(21.958)	29.968	(23.257)
SCP - Cidadão XI	17.471	(15.162)	10.839,00	(7.804)
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.826	(13.061)	17.535	(11.577)
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	17.095	(11.695)	7.362	(4.922)
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.791	(3.378)	-	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.277	(6.183)	1.383	(597)
SPE 80 - Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.976	(9.522)	2.394	(1.763)
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	13.283	(7.760)	46.051	(32.931)
Direcional Engenharia S.A. - SCP Club House	10.915	(7.660)	16.910	(13.254)
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.279	(6.440)	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	10.239	(4.605)	10.065	(7.442)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.329	(4.953)	-	-
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.606	(9.569)	9.164	(4.309)
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	9.911	(6.097)	-	-
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.717	(10.073)	8.372	(6.053)
Direcional Engenharia S.A.	7.979	(1.916)	8.749	-
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.556	(3.700)	-	-
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda	5.887	(3.906)	-	-
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.235	(3.268)	4.969	(2.401)
SCP - Direcional/ACR - Lago	5.189	(5.223)	27.809	(16.539)
Direcional Corretora de Imóveis S.A.	4.730	(220)	4.070	-
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.698	(2.657)	-	-
SCP - Direcional/ACR - Paradiso	2.308	(2.114)	23.614	(17.509)
SCP Boa Casa	2.063	(3.642)	-	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	1.985	(5.150)	19.404	(14.099)
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.684	2	3.372	(3.782)
Capela Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.550	(2.098)	-	-
SCP Aterrado do Leme	1.160	(859)	-	-
SPE - Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.037	(1.021)	7.732	(5.112)
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	920	(1.487)	9.033	(5.280)
SCP - Direcional/Eólica - Retiro dos Artistas	902	(998)	4.316	(3.824)
SCP - Direcional/SPL - Campinas	274	(481)	6.594	(5.924)
SCP - Direcional/ACR - Le Parc de France	163	(289)	2.438	(1.602)
SCP - Direcional/ACR - Ouro Preto	65	(72)	1.672	(2.080)
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	17	(14)	4.774	(5.047)
SCP 15 - Aterpa - Rio de Janeiro	-	(245)	5.423	(3.703)
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	0	2.253	(1.341)
SCP - Direcional/ACR - Gran Reserva	(668)	55	6.558	(6.873)
Arimos Empreendimentos Imobiliários Ltda	(798)	27	1.305	(766)
SPE - Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobiliários Ltda	42	(486)	2.897	(2.317)
SCP - Direcional/Somattos - Bartira Mourão	512	(415)	851	(509)
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.912	(2.594)	5.821	(3.809)
Outros	(7)	(3.937)	45.213	(35.737)
<b>Total</b>	<b>1.098.448</b>	<b>(771.739)</b>	<b>806.338</b>	<b>(533.784)</b>



## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 16. Operações de incorporação imobiliária -- Continuação

#### 16.3 Despesas por natureza

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

	Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010
Custos dos imóveis vendidos	570.573	460.184
Custos de serviços prestados	201.166	73.600
Despesas comerciais	27.673	20.041
Despesas gerais e administrativas	96.193	59.872
	<b>895.605</b>	<b>613.697</b>
Matéria prima, e materiais de uso e consumo	471.512	384.506
Gastos com pessoal	255.624	133.765
Depreciação e amortização	10.363	6.274
Serviços de terceiros	71.648	61.768
Energia elétrica, água e telefone	17.912	4.454
Despesas gerais com vendas	25.407	12.730
Comissão s/vendas	2.266	4.501
Outros	40.873	5.699
	<b>895.605</b>	<b>613.697</b>

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010

(Valores expressos em milhares de reais).

### 16. Operações de incorporação imobiliária -- Continuação

#### 16.4. 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:

	31/12/2011	(-)	31/12/2010	(-)
Empreendimento	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 - Meu Orgulho	256.276	(153.503)	125.834	(87.248)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	96.060	(56.590)	18.438	(10.965)
SCP Bairro Carioca	92.625	(65.169)	-	-
Residencial Macapá - 1ª fase	117.812	(88.360)	-	-
SCP Aterrado do Leme	76.050	(55.878)	-	-
SCP - Pro Moradia II	71.223	(45.483)	99.333	(67.238)
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda	52.080	(21.976)	53.713	(21.590)
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	47.203	(27.981)	9.649	(5.907)
SCP Alterosa - Ribeirão das Neves	40.322	(27.429)	-	-
SCP Direcional/Comim Meu Orgulho - Infra	39.398	(31.903)	-	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	39.341	(16.076)	14.312	(6.068)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	35.497	(21.011)	11.820	(7.014)
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C Consórcio Total				
Ville Porto Velho	35.497	(20.274)	19.764	(11.752)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	33.753	(16.566)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	29.705	(22.774)	26.871	(16.520)
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.849	(15.790)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.602	(16.463)	10.214	(5.391)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	25.414	(18.065)	51.422	(27.623)
Direcional Trincadeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.640	(13.324)	-	-
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.318	(12.717)	73.600	(38.045)
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	24.243	(12.909)	-	-
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.777	(16.212)	44.402	(25.514)
Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	21.624	(10.229)	34.440	(16.964)
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda	14.519	(9.734)	-	-
Andrade Valladares Residencial Ltda - SCP Floramar	18.435	(10.476)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	18.163	(10.154)	25.156	(16.444)
Direcional Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda	16.236	(8.611)	-	-
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.118	(8.390)	-	-
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	13.352	(7.772)	26.171	(16.370)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.535	(6.753)	-	-
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.495	(6.297)	27.825	(18.115)
SCP - Meu Orgulho	9.144	(6.899)	27.358	-
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.482	(4.866)	13.679	(8.371)
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.559	(4.000)	8.584	(3.944)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	7.065	(3.467)	26.344	(13.545)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	6.537	(3.460)	5.832	(3.618)
Direcional Rubi Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.317	(3.719)	-	-
Seabra Empreendimentos Imobiliários Ltda - A/C Consórcio Total				
Ville Porto Velho	5.029	(3.577)	35.105	(24.246)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.943	(3.089)	15.160	(8.715)
SCP Boa Casa	2.887	(5.058)	-	-
SCP - Direcional/ASCC/Diedro-Eliza Miranda	2.290	(1.952)	-	-
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.969	(1.299)	15.643	(10.248)
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.738	(1.191)	3.792	(2.540)
Alexandrita Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.576	(1.242)	9.869	(6.489)
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.378	(1.072)	9.440	(6.341)
SCP - Cidadão XI	1.191	(964)	18.661	13.474
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.095	(908)	-	-
SCP - Direcional/DAN/Gontijo Fernandes - Jacundá	-	-	5.737	(3.619)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	-	1.262	(725)
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda.	-	-	22.242	(12.242)
Direcional Construtora Valparaíso Ltda.	-	-	2.037	(1.727)
Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	21.873	(12.276)
Direcional Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	16.322	(10.456)
Direcional Opala Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	12.920	(7.118)
Direcional Safira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	19.053	(10.772)
Direcional Âmbar Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	3.068	(2.048)
SCP - Direcional/ACR - Maura Valadares	-	-	-	(516)
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	11.326	(8.281)
Direcional TSC Jamarí Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	6.514	(4.141)
SCP - Direcional/ACR - Santa Mônica	-	-	478	(271)
Ônix Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	14.223	(10.067)
Arios Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.406	(2.959)
SPE 34 - Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(567)
SPE 80 - Direcional Brasília Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.366	(12.352)	6.428	(4.587)
SPE 31 - Direcional Silvestre Ltda	12.332	(8.092)	-	-
Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	134	(90)
<b>Total</b>	<b>1.482.460</b>	<b>(922.076)</b>	<b>1.011.454</b>	<b>(579.942)</b>

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### **17. Patrimônio líquido**

#### **17.1. Capital social**

Em 19 de março de 2010, 11 de maio de 2010 e 29 de outubro de 2010 foram aprovados pelo Conselho de Administração, o aumento do capital social da Companhia, nos valores de R\$ 727 R\$ 131 e R\$ 76 respectivamente, mediante a emissão de 606.245 ações, 109.731 ações, 63.920 ações ordinárias, respectivamente, ao preço de emissão de R\$1,20 por ação, fixado no âmbito do Programa I de Outorga de Opção de Compra de Ações. Após essas emissões o capital social passou a ser de R\$ 324.247, representado por 33.407.162 ações em 31 de dezembro de 2010.

Em 09 de fevereiro de 2011, o conselho de administração aprovou o aumento do capital social de R\$ 171.602 mediante a emissão de 20,8 milhões de ações a R\$ 11,00 por ação. Após essa emissão o capital social passou a ser de R\$ 495.849.

Em 25 de abril de 2011 o conselho de administração aprovou o aumento do capital social de R\$ 484, mediante a emissão de 403.541 ações a R\$ 1,20, fixado no âmbito do Programa I de Outorga de Opção de Compra de Ações.. Em 08 de julho e 30 de agosto de 2011 o conselho de administração aprovou ao aumento de capital de R\$ 28 e R\$ 325 respectivamente, mediante a emissão de 24,5 e 269,5 mil ações respectivamente. Após essas emissões o capital social passou a ser 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.

#### **17.2. Reservas de Capital**

##### **17.2.1 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 determinada pelo conselho de administração a destinação de R\$ 57.200 para conta de "Reserva de Capital" por emissões de ações.

##### **17.2.2 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.

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### **17. Patrimônio líquido -- Continuação**

#### **17.2. Reservas de Capital -- Continuação**

##### **17.2.3 Plano de Recompra de Ações**

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.

Poderão ser adquiridas até 4.500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia a preço de mercado na BM&FBOVESPA, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, equivalentes a aproximadamente 5,57% das ações em circulação, respeitada a manutenção do limite mínimo de 25% de ações em circulação no mercado, conforme exigido pelo Regulamento de Listagem no Novo Mercado, e observada a quantidade de ações a serem mantidas em tesouraria, nos termos da Instrução CVM 10, não superior a 10% das ações ordinárias em circulação no mercado.

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

#### **17.3. Reserva de Lucro**

##### **17.3.1 Reserva Legal**

Constituída 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, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

##### **17.3.2 Reserva de retenção de lucros**

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

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 17. Patrimônio líquido -- Continuação

#### 17.3. Reserva de Lucro -- Continuação

##### 17.3.3 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.

	31/12/2011	31/12/2010
<b>Lucro Líquido do exercício</b>	<b>175.216</b>	<b>166.552</b>
Reserva Legal (5%)	(8.761)	(8.332)
Lucro líquido a distribuir	166.456	158.220
Dividendos propostos pela companhia	41.614	40.272
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	(41.614)	(39.555)
Dividendos propostos em excesso ao mínimo	-	717
Dividendos por ação	0,27	0,31

O saldo remanescente na conta de lucros acumulados em 31 de dezembro 2011, no valor de R\$ 124.841, foi transferido, conforme proposto pela administração, para a conta de "Reserva de Retenção de Lucros", mediante aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

#### 17.4. Lucro por ação

A companhia efetua o cálculo do lucro por ação, utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação durante o período correspondente ao resultado, conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33). A tabela a seguir apresenta o cálculo de lucro por ação para os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2011 e 2010:

<b>Lucro básico por ação</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	175.216	166.552
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	151.853.619	133.313.689
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,154	1,25
<b>Lucro diluído por ação</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	175.216	166.552
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	151.853.619	133.313.689
Ajuste por opção de compras de ações (1)	2.679.049	4.508.711
Média ponderada do número de ações (diluída)	154.532.668	137.822.400
Lucro líquido básico por ação - R\$	1,13	1,21

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 17. Patrimônio líquido -- Continuação

#### 17.4. Lucro por ação--Continuação

- (1) Representado pelas opções em aberto "in-the-money" conforme plano de opção de ações apresentado na Nota 24.

### 18. Resultado financeiro

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
<b>Despesas financeiras</b>				
Despesas c/ Juros	(3.915)	(148)	(4.576)	(844)
Despesas bancárias	(303)	(31)	(1.663)	(1.400)
Variação monetária passiva	(393)	(1.004)	(9.637)	(1.917)
Outras despesas	-	(74)	-	(406)
	<b>(4.611)</b>	<b>(1.257)</b>	<b>(15.876)</b>	<b>(4.567)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimentos de aplicações financeiras	22.522	17.411	29.722	20.726
Atualização monetária e juros contratuais	11.620	5.749	15.072	12.446
	<b>34.142</b>	<b>23.160</b>	<b>44.794</b>	<b>33.172</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>29.531</b>	<b>21.903</b>	<b>28.918</b>	<b>28.605</b>

### 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 2011 e dezembro de 2010 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	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	175.216	166.552	206.688	201.252
IRPJ e CSLL a alíquota de 34%	(59.573)	(56.628)	(70.274)	(68.426)
Ajustes para cálculo da taxa efetiva:				
Resultado Equivalência Patrimonial	77.040	65.211	-	-
Diferenças temporárias não reconhecidas	(9.307)	(6.523)	(9.307)	(6.523)
Adições permanentes	(1.864)	(899)	(1.864)	(899)
Prejuízos fiscais e diferenças temporárias não reconhecidas	(6.864)	(1.161)	(6.864)	(1.161)
Outros	568	-	568	-
Efeito de controladas tributadas em regime especial ou lucro presumido	-	-	62.643	56.198
Despesa com IRPJ e CSLL	-	-	(25.098)	(20.811)
Taxa efetiva	-	-	12,1%	10,3%

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### **19. Imposto sobre o lucro--Continuação**

A Companhia (controladora) possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social em 31 de dezembro de 2011 no montante de R\$ 20.190 (R\$ 6.388 em 31 de dezembro de 2010), 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.

### **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 período de dezembro de 2010 a dezembro de 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 e juros de securitização de recebíveis atrelados ao IGP-M.

#### **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.

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### **20. Instrumentos financeiros--Continuação**

#### **Risco cambial**

Em 31 de dezembro de 2011, 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.

#### **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 2011, 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 2011 e 2010  
(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 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 2011
	Efeito no lucro antes dos impostos
-25%	4.954
25%	-4.954

### 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.

#### 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.

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 20. Instrumentos financeiros--Continuação

#### 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.

#### 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	
	31/12/2011	31/12/2010
Empréstimos e financiamentos	473.152	302.374
(-) Caixa e equivalente de caixa	(351.112)	(190.851)
Dívida Líquida	122.040	111.523
Patrimônio Líquido	1.232.483	827.855
Patrimônio Líquido e Dívida Líquida	1.354.523	939.378

## Direcional Engenharia S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### 21. Plano de opções de ações.

#### Remuneração em opções de compra 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 7.592.590 opções, das quais 1.477.466 já foram efetivamente exercidas.

O quadro a seguir apresenta a movimentação das opções:

	Programa 1	Programa 2
Ano de Outorga	2009	2009 e 2010
Quantidade Total de Opções	3.963.301	4.711.372
Preço de Exercício (em 31/12/2011)	1,20	11,13 *
Prazo	25% por ano	20% por ano
<b>Movimentação das Opções</b>		
Opções outorgadas	3.752.590	3.840.000
Opções exercidas	1.477.466	-
Opções em circulação	2.275.124	3.840.000
Opções exercíveis até 31/12/2011	394.017	1.216.000
Saldo de Opções a outorgar	210.711	871.372

(\*) Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 31/12/2011, 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 provisionados referente ao exercício de 2011, no valor de R\$ 0,27/ação.

## **Direcional Engenharia S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010  
(Valores expressos em milhares de reais).

### **21. Plano de opções de ações -- Continuação**

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foi provisionado o montante de R\$ 23.434. A despesa futura a ser reconhecida nos próximos 54 meses relacionada aos planos totaliza R\$19.218 em 31 de dezembro de 2011. 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 3,87%