

# Notas explicativas às informações trimestrais em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A Construtora Adolpho Lindenberg S/A ("CAL" ou "Companhia") foi constituída em 13 de julho de 1962, atua sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e tem sua sede na cidade de São Paulo – SP, Rua Joaquim Floriano, 466, 2º andar Ed. Corporate – Bloco C.

Atualmente, suas operações compreendem a execução e administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, e em incorporações de empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades, como sócia, quotista ou acionista.

A aquisição do controle da Companhia em 2008 por parte da Lindencorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("LDI") foi realizada, principalmente, em função da qualidade e força da marca "Adolpho Lindenberg".

Quando da aquisição, a Companhia possuía reduzido número de contratos de prestação de serviço a terceiros, que não eram suficientes para fazer frente a suas obrigações. Esta situação afetou e continua afetando a saúde financeira da Companhia. Assim, a CAL tem apresentado deficiência de capital de giro e prejuízos sucessivos até 2011, que afetaram o seu patrimônio líquido.

Neste momento, a Companhia ainda está passando por um processo de reestruturação operacional e administrativa, com medidas efetivas de racionalização de custos e busca de novos contratos de prestação de serviços, assim como a participação em incorporação imobiliária, o que permitirá, geração de caixa com recursos oriundos da sua atividade operacional.

Desde 2008 o acionista controlador vem realizando aportes à Companhia na forma de mútuo ou adiantamentos para futuro aumento de capital, sendo que em 2011, o capital social foi aumentado em R\$ 30.000, conforme descrito na Nota 13.2.

A Administração da Companhia entende que o acionista controlador continuará assegurando o suporte financeiro necessário à continuidade das suas operações.

## 2. Políticas contábeis

As informações trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2012 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). As demonstrações financeiras consolidadas estão em

conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de pronunciamentos contábeis (CPC), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que estavam em vigor em 30 de setembro 2012. As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor.

## **2.1. Apuração do resultado de prestação de serviços**

As receitas e os custos oriundos de prestação de serviços são apropriados ao resultado conforme sua execução, em conformidade com o período de competência.

## **2.2. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 - Contratos de Construção, à Orientação - OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação I CPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

## **2.3. Julgamentos e estimativas contábeis**

Na preparação das demonstrações financeiras são adotados julgamentos e avaliação de premissas para o reconhecimento das estimativas no registro de determinados ativos, passivos e outras operações como: provisões para garantias, provisão para demandas judiciais, provisão para créditos de liquidação duvidosa, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos

valores reconhecidos nas presentes demonstrações. A Administração monitora e revisa trimestralmente estas estimativas contábeis e suas premissas.

#### **2.4. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

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

#### **2.5. Caixa e equivalentes de caixa**

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **2.6. Contas a receber de clientes**

São apresentadas aos valores presente e de realização, reconhecidas de acordo com os critérios descritos nas Notas 2.1. e 2.2. É avaliada periodicamente pela Administração a necessidade de constituição de provisão para os créditos, cuja recuperação é considerada duvidosa, com base no histórico de perdas.

#### **2.7. Imóveis a comercializar**

Os imóveis são demonstrados ao custo de aquisição ou construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

Quando o custo dos imóveis exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa trimestralmente as estimativas de lançamentos.

#### **2.8. Investimentos em controladas**

Os investimentos da Companhia em suas controladas e controladas em conjunto são avaliados com base no método da equivalência patrimonial. Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a data de aquisição da participação.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

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

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

As participações em controladas que apresentam situação de passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) foram registradas no passivo não circulante.

Os demais investimentos são avaliados com base no custo de aquisição e submetidos ao teste anual do valor recuperável (*impairment*).

#### **Controladas em conjunto (“joint venture”)**

O controle de determinadas investidas é compartilhado com os demais acionistas/quotistas, ou seja, as decisões sobre políticas financeiras, estratégicas e operacionais relacionadas às atividades da investida requerem aprovação por todas as partes que compartilham o controle. Desta forma, são classificadas como controladas em conjunto (“joint ventures”).

A Companhia inclui sua participação nos ativos, passivos, receitas e despesas das joint ventures, nas demonstrações financeiras consolidadas, utilizando a consolidação proporcional, conforme Nota 2.16. As demonstrações financeiras das joint ventures são preparadas para o mesmo período de divulgação da Companhia. Os ajustes são efetuados, quando necessário, para alinhar as políticas contábeis das joint ventures com as adotadas pela Companhia. Perdas em transações são reconhecidas imediatamente se a perda fornece evidências de redução do valor realizável de ativos.

A joint venture é proporcionalmente consolidada até a data em que a Companhia deixe de exercer controle conjunto. Quando ocorrer perda de controle conjunto, e contanto que esta investida não se torne controlada ou coligada, a Companhia passa a mensurar esse investimento a valor justo a partir de então. No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga joint venture e o valor justo do investimento. Quando o investimento remanescente mantiver influência significativa, será contabilizado como investimento em uma coligada.

## **2.9. Perda por redução ao valor recuperável de Ativos não financeiros**

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 tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

## **2.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial 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. Aos passivos são acrescidos, quando aplicável, os correspondentes encargos e as variações monetárias incorridos até a data do balanço. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

## **2.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente e, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da Administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes e não circulantes é irrelevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto e, dessa forma, não registrou nenhum ajuste.

## **2.12. 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.

## **Impostos diferidos**

Imposto diferido é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto:

- Quando o imposto diferido passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- Sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados, exceto:

- Quando o imposto diferido ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e
- Sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado ou o passivo liquidado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

A Companhia e certas controladas apresentam saldo de prejuízos fiscais no montante consolidado de R\$ 13.336 em 30 de setembro de 2012 (R\$ 11.315 em 31 de dezembro de 2011), mas não foi registrado o imposto de renda e contribuição social diferidos, pelo fato de a Companhia não possuir histórico de bases tributáveis e tampouco projeções que justifiquem o registro dos créditos fiscais diferidos.

### **2.13. Resultado básico e diluído por ação**

O resultado básico por ação é calculado dividindo-se o lucro ou prejuízo atribuível aos titulares de ações ordinárias da Companhia pelo número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o período.

Não há diferenças entre as ações preferenciais e ordinárias. Dessa forma o resultado por ação será o mesmo, para ambas as espécies de ações.

## **2.14. 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.

## **2.15. Instrumentos financeiros**

### **Reconhecimento inicial e mensuração**

A Companhia determina a classificação dos seus ativos e passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos e Passivos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à operação.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes, empréstimos e outros recebíveis. Os passivos financeiros da Companhia incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos e financiamentos e outras contas a pagar.

### **Desreconhecimento (baixa)**

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;

- 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 transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

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

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### **Instrumentos financeiros derivativos**

A Companhia está exposta a riscos de mercado decorrentes de suas operações e utiliza instrumentos financeiros derivativos para minimizar sua exposição a esses riscos, tais como swaps, para proteger-se dos riscos de taxas de câmbio. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados ao valor justo (valor de mercado) em cada data de divulgação de balanço. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante o exercício são lançados diretamente no resultado.

Em 30 de setembro de 2012 a Companhia possuía operação de hedge de fluxo de caixa ajustado ao valor de mercado e sua valorização e/ou desvalorização é registrada em contrapartida à conta de receita ou despesa financeira, no resultado do período conforme demonstrado na nota 17.

#### **2.16. Base de consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, apresentadas abaixo:

<b>Empresa</b>	<b>Critério de consolidação</b>	<b>% de participação em Setembro de 2012</b>		<b>% de participação em Dezembro de 2011</b>	
		<b>Direta</b>	<b>Indireta</b>	<b>Direta</b>	<b>Indireta</b>
Cal Construtora e Serviços da Mão de Obra Ltda.	Integral	99,54%	-	99,54%	-
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.	Integral	79,42%	20,58%	79,42%	20,58%
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	Integral	99,99%	-	99,99%	-
Toliara Incorporação SPE Ltda.	Proporcional	-	60%	-	60%

As práticas contábeis foram consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle e continuam a ser consolidados até a data em que esse controle



deixar de existir. O resultado do exercício é atribuído aos proprietários da controladora e a participação de não controladores. Na consolidação são eliminados os investimentos nas empresas controladas, assim como os saldos a receber e a pagar e as receitas, as despesas e os lucros não realizados, decorrentes de transações entre as empresas.

#### **2.17. Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM n°. 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 (IAS 7) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

#### **2.18. Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações do valor adicionado são preparadas e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM n° 557, de 12 de novembro de 2008 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, emitido pelo CPC.

#### **2.19. Pronunciamentos do IFRS ainda não em vigor em 30 de setembro de 2012**

Listamos a seguir as normas emitidas que ainda não haviam entrado em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Companhia. Esta listagem de normas e interpretações emitidas contempla aquelas que a Companhia de forma razoável espera que produzam impacto nas divulgações, situação financeira ou desempenho mediante sua aplicação em data futura. A Companhia pretende adotar tais normas quando as mesmas entrarem em vigor.

- **IAS 27** – Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais (revisado em 2011):

Como consequência dos recentes IFRS 10 e IFRS 12, o que permanece no IAS 27 restringe-se à contabilização de subsidiárias, entidades de controle conjunto, e associado em demonstrações financeiras em separado. Esta emenda entra em vigor para períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

- **IAS 28** – Contabilização de Investimentos em Associadas e Joint Ventures (revisado em 2011)

Como consequência dos recentes IFRS 11 e IFRS 12, o IAS 28 passa a descrever a aplicação do método patrimonial para investimentos em joint ventures, além do investimento em associadas. Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

- **IFRS 9** – Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração

O IFRS 9 na forma como foi emitido reflete a primeira fase do trabalho do IASB na substituição do IAS 39 e refere-se à classificação e mensuração dos ativos e

passivos financeiros conforme estabelece o IAS 39. A norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013. Em fases subsequentes, o IASB examinará contabilidade de cobertura e perda no valor recuperável de ativos financeiros. Esse projeto deverá ser encerrado no final de 2011 ou no primeiro semestre de 2012. Adoção da primeira fase do IFRS 9 terá efeito sobre a classificação e mensuração dos ativos financeiros da Companhia, mas potencialmente não trará impactos sobre a classificação e mensuração de passivos financeiros. A Companhia irá quantificar o efeito dessa emenda em conjunto com as outras fases, quando emitidas, a fim de apresentar um quadro abrangente.

• **IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas**

O IFRS 10 substitui as partes do IAS 27 Demonstrações Financeiras Consolidadas e Individuais que se referem ao tratamento contábil das demonstrações financeiras consolidadas. Inclui também os pontos levantados no SIC-12 Consolidação — Entidades para Fins Especiais – Envolvimento com Outras Entidades. O IFRS 10 estabelece um único modelo de consolidação baseado em controle que se aplica a todas as entidades, inclusive às entidades para fins especiais. As alterações introduzidas pelo IFRS 10 irão exigir que a administração exerça importante julgamento na determinação de quais entidades são controladas e, portanto, necessitam ser consolidadas pela controladora, em comparação com as exigências estabelecidas pelo IAS 27. Esta norma entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

• **IFRS 11 – Acordos Conjuntos**

Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

• **IFRS 13 – Mensuração de Valor Justo**

Esta emenda entrará em vigor para os períodos anuais iniciando em ou a partir de 1º de janeiro de 2013.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

São compostos por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Setembro de 2012	Dezembro de 2011	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
Caixas e bancos	264	22	2.155	616
Aplicações financeiras (a)	97	91	997	91
<b>Total</b>	<b>361</b>	<b>113</b>	<b>3.152</b>	<b>707</b>

(a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDB) e fundos de renda fixa remunerados a taxas que equivalem a variação do

CDI (variam entre 98% e 100%) e para as quais não há restrições para seu resgate imediato.

#### 4. Contas a receber de clientes

É composto por:

Descrição	Consolidado	
	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
Contas a receber - obras por administração (a)	19	323
Promitentes compradores de imóveis (b)	3.469	4.628
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (c)	(694)	(629)
<b>Total</b>	<b>2.794</b>	<b>4.322</b>
<b>Circulante</b>	<b>681</b>	<b>1.999</b>
<b>Não Circulante</b>	<b>2.113</b>	<b>2.323</b>

(a) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global e taxa de administração de obras;

(b) Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas, demonstrado ao valor presente. O saldo é atualizado com juros tabela price de 12% ao ano e variação do IGPM/FGV.

(c) A movimentação de provisão para crédito de liquidação duvidosa foi a seguinte:

Consolidado		
Dezembro de 2011	Movimentação líquida	Setembro de 2012
(629)	(65)	(694)

O saldo não circulante em 30 de setembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
2013	390	600
2014	600	600
2015	600	600
Demais anos	523	523
<b>Total</b>	<b>2.113</b>	<b>2.323</b>

## 5. Imóveis a comercializar

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Setembro de 2012	Dezembro de 2011	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
Estoques de terrenos (lotes)	582	582	2.045	2.045
Terrenos para futura incorporação (a)	-	-	16.534	15.862
Provisão para desvalorização (b)	(291)	(291)	(1.022)	(1.022)
<b>Total</b>	<b>291</b>	<b>291</b>	<b>17.557</b>	<b>16.885</b>
<b>Circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.534</b>	<b>15.862</b>
<b>Não circulante</b>	<b>291</b>	<b>291</b>	<b>1.023</b>	<b>1.023</b>

(a) Saldo refere-se a terreno para futura incorporação da empresa Toliara adquirida em 29 de julho 2011, com a participação de 60% da Companhia, cujo lançamento está previsto para o 1º Semestre de 2013.

(b) Provisão referente a desvalorização dos terrenos em estoques de longa data, realizada em 31 de dezembro 2011.

Parte dos imóveis (terrenos) registrados no ativo não circulante encontram-se como garantia de processos judiciais cíveis, que totalizam o montante de R\$ 1.222.

## 6. Partes relacionadas

### a) Operações de mútuos entre partes relacionadas

Referem-se a operações de mútuo, realizadas com partes relacionadas e sem vencimento determinado ou cobrança de encargos financeiros;

Descrição	Controladora		Consolidado	
	Setembro de 2012	Dezembro de 2011	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
<b>Ativo</b>				
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	556	556	-	-
Cal Const. e Serv. da Mão de Obra Ltda.	-	567	-	-
<b>Total Ativo</b>	<b>556</b>	<b>1.123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passivo</b>				
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. (i)	-	-	2.315	1.375
Cal Const. e Serv. da Mão de Obra Ltda.	1.495	-	-	-
<b>Total do Passivo</b>	<b>1.495</b>	<b>-</b>	<b>2.315</b>	<b>1.375</b>

(i) Valor referente a adiantamento para futuro aumento de capital na controlada Toliara Incorporações SPE Ltda. por parte da sócia Lindencorp Participações e Incorporações Ltda, que foi realizado de forma desproporcional.

**b) Receitas com partes relacionadas**

Conforme demonstrado no quadro a seguir, parte substancial das receitas de serviços prestados pela Companhia e suas controladas em 30 de setembro 2012 e 2011, são decorrentes de contratos firmados com empresas ligadas, principalmente as sociedades investidas da controladora LDI:

Descrição	Consolidado	
	Setembro de 2012	Setembro de 2011
<b>Receitas com serviços prestados com partes relacionadas</b>		
Brandemburgo Incorporação SPE Ltda.	-	120
Brugge Incorporações SPE Ltda.	-	662
CCS Lapa Empreend. Imobiliário e Participações	-	92
Costa São Caetano Empreendimentos S/A	4.304	1.571
Dolder Incorporação SPE Ltda.	263	1.537
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imobiliários S/A	-	195
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imobiliários S/A	-	33
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imobiliários S/A	-	31
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imobiliários S/A	-	160
Ibirapuera Incorporadora SPE Ltda.	-	233
Lapin Incorporação SPE Ltda.	-	5
Londres Empreendimentos S/A	3.674	594
Laurenza Incorporação Spe Ltda	98	-
Madri Incorporação SPE Ltda.	1.863	977
MAS1 Participações Ltda.	-	161
Messina Incorporação SPE Ltda.	197	205
Monaco Incorporação SPE Ltda	2.998	76
Santa Lúcia Empreendimentos e Participações SPE Ltda	1.641	277
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	1.142	353
Sorrento Incorporação SPE Ltda.	101	1.176
Win Work Pinheiros Empreendimento Imobiliário Ltda.	46	1.920
<b>Subtotal de receita de serviços com pessoas ligadas</b>	<b>16.327</b>	<b>10.378</b>
<b>% Representatividade com pessoas ligadas</b>	<b>75%</b>	<b>93%</b>

Receitas com serviços prestados com terceiros	Consolidado	
	Setembro de 2012	Setembro de 2011
America Properties Ltda	-	43
Consórcio de Urbanização Agrigento	-	71
LBC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	1.534	150
PDG Barão Geraldo Incorporações SPE Ltda	1.825	461
JLO Brooklin Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	785	-
Stx 10 Desenvolvimento Imobiliário S.A	1.382	-
<b>Subtotal de receita de serviços com terceiros</b>	<b>5.526</b>	<b>725</b>
<b>% Representatividade com terceiros</b>	<b>25%</b>	<b>7%</b>
<b>Total geral de receita com serviços (nota 14)</b>	<b>21.853</b>	<b>11.103</b>

Os serviços prestados referem-se principalmente a construção e administração de obras e foram contratados a taxas que variam de 8% a 10% do custo das obras.

**c) Remuneração de administradores e diretores**

A assembleia geral ordinária realizada no dia 30 de abril de 2012, aprovou a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2012 em até R\$ 720 (R\$ 600 anual em 2011).

Em 30 de setembro de 2012, o montante pago aos administradores é de R\$ 336 (R\$ 250 em 30 de setembro de 2011).

## **7. Investimentos**

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Dezembro de 2011</b>	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Dezembro de 2011</b>
<i>Investimentos avaliados pelo custo de aquisição (a)</i>	-	-	835	835
<i>Investimentos em controladas (b)</i>	13.716	9.246	-	-
<b>Total de investimentos</b>	<b>13.716</b>	<b>9.246</b>	<b>835</b>	<b>835</b>
<i>Provisão para perdas com controladas (b)</i>	(5.393)	(4.055)	-	-
<b>Total líquido de investimentos</b>	<b>8.323</b>	<b>5.191</b>	<b>835</b>	<b>835</b>

(a) Participação societária avaliada pelo custo de aquisição referente ao empreendimento Dom Pedro (participação de 5%).

(b) Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Quando o patrimônio líquido encontra-se em situação de passivo a descoberto são apresentadas no passivo não circulante da Companhia.

**7.1. Seguem as principais informações das participações societárias diretas e a composição dos investimentos:**

Em 30 de setembro de 2012:

Investidas	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	Resultado do período	Participação (%)	Investimento	Equivalência Patrimonial
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante					
Cal Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda	1.951	1.591	3.812	5.148	(5.418)	(1.346)	99,54%	(5.393)	(1.340)
Lindenberg São Paulo Incorp. Ltda	16.661	1.357	8.610	2.315	7.093	(96)	79,42%	5.633	(76)
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda	5.630	7.072	2.733	1.886	8.083	4.547	99,997%	8.083	4.547
<b>Total</b>								<b>8.323</b>	<b>3.131</b>
<b>Investimentos em controladas</b>								<b>13.716</b>	
<b>Provisão para perdas com controladas</b>								<b>(5.393)</b>	

Em 31 de dezembro de 2011:

Investidas	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimento	Equivalência Patrimonial
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante					
Cal Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda	752	249	3.755	1.319	(4.073)	(4.814)	99,54	(4.055)	(4.792)
Lindenberg São Paulo Incorp. Ltda	15.942	1.368	8.745	1.375	7.190	(219)	79,42	5.710	(173)
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda	5.835	3.186	3.244	2.241	3.536	3.108	99,99	3.536	3.108
<b>Total</b>								<b>5.191</b>	<b>(1.857)</b>
<b>Investimento</b>								<b>9.246</b>	-
<b>Provisão para perdas investimentos</b>								<b>(4.055)</b>	-

#### Aquisição de investimentos no período

Em 29 de julho de 2011 a Companhia adquiriu 60% de participação na Toliara Incorporação SPE Ltda., da empresa ligada Lindencorp Participações e Incorporações Ltda., pelo valor de R\$ 6.000, que corresponde ao valor contábil da participação adquirida naquela data. Essa controlada está desenvolvendo um empreendimento imobiliário com expectativa de lançamento no 1º semestre de 2013.

### **Reestruturação societária**

Em 28 de setembro de 2011 a Companhia realizou reestruturação societária com determinadas controladas, que implicou na capitalização de saldos pré-existentes de mútuos entre as empresas, sem, contudo resultar em mudança na participação total (direta e indireta) da Companhia nessas controladas. A seguir apresentamos os valores de aumento de capital ocorridos:

- Aumento de capital na CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda., pela Companhia, em R\$ 5.420 passando a deter um percentual de participação direta de 99,54% (anteriormente a participação direta era de 50% e a participação indireta era de 50%).
- Aumento de capital na Lindenberg São Paulo no valor de R\$ 5.893, mediante aportes de capital das sócias Construtora Adolfo Lindenberg no valor de R\$ 3.455 e Adolpho Lindenberg Construtora no valor de R\$ 2.438. Após esses aportes a Construtora Adolpho Lindenberg passou a deter um percentual de participação direta de 59,30% e indireta de 40,70% (anteriormente a participação direta era de 99,99% e a participação indireta era de 0,01%).

Em 01 de dezembro de 2011 a Companhia realizou outra reestruturação societária, conforme resumido a seguir:

- Aumento de capital na Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. pela Companhia, em R\$ 5.858, mediante cessão de 6.000 quotas totalmente integralizadas pela Companhia na Toliara Incorporação SPE Ltda, passando a deter um percentual de participação direta de 79,42% e indireta de 20,58% (anteriormente a participação direta era de 59,30%).
- Aumento de capital na Adolpho Lindenberg Construtora Ltda. pela Companhia, em R\$ 701 mantendo a participação direta de 99,99%.



## 8. Empréstimos e financiamentos

Representados por:

Tipo de Operação	Taxa de juros	Tipo	Vencimento Final	Controladora		Consolidado	
				Setembro de 2012	Dezembro de 2011	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
Banco Bradesco S/A	Entre 3% e 6% a.a + CDI	Capital de Giro	fev/13	3.208	8.276	3.208	8.276
Banco Safra S/A	Entre 10% e 12% a.a + IGPM	Cessão de Recebíveis	ago/17	-	-	812	1.057
Banco Fibra S/A (a)	Dolar + 3,30% a.a.	Capital de Giro	mar/13	6.154	-	6.154	-
Swap na operação de empréstimo (a)	-	-	-	(712)	-	(712)	-
<b>Total</b>				<b>8.650</b>	<b>8.276</b>	<b>9.462</b>	<b>9.333</b>
<b>Circulante</b>				<b>8.650</b>	<b>8.276</b>	<b>8.844</b>	<b>8.616</b>
<b>Não circulante</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>618</b>	<b>717</b>

- a) Refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em US\$ (Dólar), contratado junto ao Banco Fibra S.A., em 29 de fevereiro de 2012 no valor de R\$ 5.000, no montante equivalente a US\$ 2.953, que está sujeita à variação cambial, baseado no Dólar.

A taxa do empréstimo é de 3,30% ao ano com vencimento em 01 de março de 2013. Com o objetivo de proteger a exposição à variação cambial, foi realizada uma operação de Swap, onde a Companhia contratou uma operação com variação de 100% do Certificado de Depósito Interbancário acrescido de juros de 3,7781% a.a. e o banco contratou a variação do US\$ acrescido de juros de 3,30% ao ano com vencimento em 01 de março de 2013.

As garantias dadas aos empréstimos obtidos estão atrelados ao aval da acionista controladora.

O saldo não circulante em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

Consolidado		
Ano	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
2013	43	143
2014	173	143
2015	173	143
2016	173	143
2017	56	145
<b>Total</b>	<b>618</b>	<b>717</b>

## 9. Obrigações tributárias parceladas

São compostas por:

	Controladora		Consolidado	
	Setembro de 2012	Dezembro de 2011	Setembro de 2012	Dezembro de 2011
Parcelamento Lei 11.941/09 - REFIS IV (a)	2.678	2.832	4.606	5.616
PPI - Parcelamento Prefeitura de São Paulo (b)	919	957	919	957
Cofins Parcelamento	59	-	59	-
<b>Total</b>	<b>3.656</b>	<b>3.789</b>	<b>5.584</b>	<b>6.573</b>
<b>Circulante</b>	<b>594</b>	<b>561</b>	<b>1.851</b>	<b>1.917</b>
<b>Não circulante</b>	<b>3.062</b>	<b>3.228</b>	<b>3.733</b>	<b>4.656</b>

### a) Parcelamento Lei 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, com prazo que pode variar entre 30 e 180 meses, dependendo da natureza dos débitos e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Em 18 de julho de 2011, a Companhia e as controladas tomaram a ciência da consolidação dos débitos pela Receita Federal do Brasil.

#### **b) Programa de Parcelamento Incentivado - PPI**

No exercício de 2006 os débitos municipais em aberto foram objeto de parcelamento incentivado junto à Prefeitura do Município de São Paulo. O saldo do parcelamento está sujeito à atualização pela taxa Selic, podendo ser pago em até 120 meses.

#### **c) Cronograma de vencimentos consolidado**

O saldo não circulante consolidado em 30 de setembro de 2012 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

<b>Ano</b>	<b>PPI</b>	<b>REFIS</b>	<b>COFINS</b>	<b>Consolidado</b>
2013	33	333	3	369
2014	120	485	12	617
2015	120	330	12	462
Demais anos	513	1.753	19	2.285
<b>Total</b>	<b>786</b>	<b>2.901</b>	<b>46</b>	<b>3.733</b>

### **10. Adiantamentos de clientes**

Os saldos de adiantamento de clientes é composto pelo valor relativo à aquisição de terreno para construção do empreendimento da Toliara Incorporação SPE Ltda, em troca de unidades a serem construídas, e está representado conforme quadro abaixo:

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Dezembro de 2011</b>
Toliara Incorporação SPE Ltda.	8.372	8.372
<b>Total</b>	<b>8.372</b>	<b>8.372</b>
<b>Circulante</b>	<b>2.080</b>	<b>1.860</b>
<b>Não circulante</b>	<b>6.292</b>	<b>6.512</b>

### **11. Provisão para demandas judiciais**

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável. Em 30 de setembro de 2012, a provisão está relacionada a processos trabalhistas, tributários e cíveis, com saldo de R\$ 1.746. Não houve movimentação no trimestre findo naquela data.

A Companhia possuía em 30 de setembro de 2012, os seguintes valores relativos a processos classificados por nossos consultores jurídicos com probabilidade de perda possível, os quais não possuem provisão reconhecida contabilmente:

<b>Natureza</b>	<b>R\$</b>
Trabalhista	4.223
Tributária	443
Cível	7.616
<b>Total</b>	<b>12.282</b>

As declarações de rendimentos da Companhia e de suas controladas estão sujeitas à revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

## 12. Imposto de renda e contribuição social

A Companhia não apurou resultado tributável no período de janeiro a setembro de 2012 e também não constituiu imposto de renda diferido ativo oriundo de prejuízos fiscais e de base negativa da contribuição social, que serão reconhecidos somente no momento em que houver consistentes perspectivas de sua realização.

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011, temos a seguinte apuração:

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>	
	<b>setembro de 2012</b>	<b>setembro de 2011</b>
<i>Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social</i>	1.730	(3.341)
<b><i>Diferenças temporárias</i></b>		
<i>Resultado de operações com Swap</i>	(712)	-
<i>Provisão para garantia de obras</i>	92	(113)
<b><i>Diferenças permanentes</i></b>		
<i>Resultado da equivalência patrimonial</i>	(3.131)	1.802
<b><i>Lucro (Prejuízo) fiscal/base negativa de contribuição social e do Imposto de renda</i></b>	<b>(2.021)</b>	<b>(1.652)</b>
<i>Compensação de prejuízos fiscais</i>	-	-
<b><i>Base de Cálculo do IR e Contribuição Social</i></b>	<b>(2.021)</b>	<b>(1.652)</b>
<i>Imposto de Renda / contribuição social sobre lucro</i>	-	-

A despesa de imposto de renda e contribuição social de R\$ 710 em 30 de setembro de 2012 (R\$ 184 em 30 de setembro de 2011), lançada no resultado consolidado refere-se à apuração pelas controladas com base no lucro presumido.

## **13. Patrimônio líquido**

### **13.1. Capital social**

O capital social da Companhia em 30 de setembro de 2012 é de R\$ 1.117 (R\$ 38.969 em 31 de dezembro de 2011), totalmente integralizado, representado por 124.040 ações ordinárias e 248.079 ações preferenciais, sem valor nominal.

Houve aumento de R\$ 30.000 no capital social em julho de 2011, sendo, R\$ 15.374 decorrentes de adiantamentos para futuro aumento de capital e R\$ 14.626 foram integralizados em espécie.

Conforme assembléia geral extraordinária realizada em 30 de abril de 2012, foi aprovada por unanimidade dos votos dos presentes, nos termos do artigo 173 da Lei 6.404/76, a redução do capital social da Companhia no montante de R\$ 37.852, passando de R\$ 38.969 para R\$ 1.117, sem alteração da quantidade de ações emitidas pela Companhia. O valor da redução de capital foi integralmente destinado para a absorção dos prejuízos acumulados apresentados no balanço patrimonial da Companhia de 31 de dezembro de 2011.

As ações que possuem as seguintes características:

#### **Ação Preferencial:**

- (a) As ações preferenciais não terão direito a voto, respeitadas as determinações legais. Em futuros aumentos de capital por subscrição, a Companhia poderá a qualquer tempo propor aumentos do capital social por subscrição sem guardar a proporcionalidade existente entre as ações ordinárias e preferenciais, limitadas as últimas até dois terços (2/3) do total do capital social;
- (b) Aos possuidores de ações preferenciais são conferidas as seguintes vantagens: i) prioridade na percepção de um dividendo mínimo anual. ii) participação em igualdade de condições com as ações ordinárias na distribuição de lucros que excederem ao mínimo deste parágrafo, bem como as bonificações por capitalização de reservas, lucros e correção monetária. iii) irresgatibilidade e prioridade, até o valor do capital social próprio a essa espécie de ação, participando também, proporcionalmente, no valor patrimonial, no caso de liquidação da sociedade;

**Ação Ordinária:**

- (a) As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembléias Gerais, ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma prevista na lei;
- (b) Conferem direito ao recebimento de Dividendos.

Em 30 de setembro de 2012 a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

<b>Acionistas</b>	<b>Ações ordinárias</b>	<b>Capital Votante %</b>
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A.	115.246	92,91
José Oswaldo Morales Junior	6.350	5,12
Espólio de Thereza Christina O. Lindenberg	1.750	1,41
Outros	694	0,56
<b>Total</b>	<b>124.040</b>	<b>100</b>

A LDI tem o direito de aquisição das 1.750 ações ordinárias representativas de 1,41% do capital votante e 0,48% do capital total da Companhia, pertencentes ao espólio de Thereza Christina de Oliveira Lindenberg, por força do contrato de compra e venda de ações e outras avenças, tendo como objeto a aquisição do controle da Companhia em 01 de abril de 2008, firmado com o antigo controlador BCME Participações e Negócios Ltda.

**13.2. Aumento de capital com processo iniciado em 2010 e concluído em 2011**

Em 20 de setembro de 2010 a Assembléia Geral Extraordinária, aprovou um aumento de capital na Companhia de R\$ 30.000, mediante a emissão para subscrição privada, de 101.040 (cento e uma mil e quarenta) ações ordinárias e 202.079 (duzentas e duas mil e setenta e nove) ações preferenciais, sem valor nominal, com os mesmos direitos e obrigações das ações ordinárias e preferenciais existentes.

O preço de emissão foi definido em R\$ 98,97, por ação ordinária ou por ação preferencial, fixado de acordo com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores, de acordo com justificativa aprovada pelo Conselho de Administração, nos termos do Anexo 14 da Instrução CVM nº 481/2009 disponibilizado aos acionistas.

A Assembléia Geral Extraordinária, também fixou o prazo para o direito de subscrição e integralização ao aumento de capital, sendo então até o dia 21 de outubro de 2010.

Em 20 de outubro de 2010, a Companhia tomou ciência da existência da Ação Cautelar referente ao Processo nº 187628-0/000000-000, movida pelo acionista Sr.

Marcos Ribeiro Simon, tendo sido concedido, por meio de Agravo de Instrumento, pela 3ª Câmara da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, efeito suspensivo, até o julgamento da Ação Cautelar, da deliberação que aprovou o aumento de capital, suspendendo inclusive, o prazo para exercício do direito de preferência quanto à subscrição de ações emitidas no âmbito do aumento de capital, que se encerraria em 21 de outubro de 2010.

Diante do ocorrido, no mesmo dia 20 de outubro de 2010, a Companhia cumpriu a ordem judicial e comunicou a BM&F Bovespa, publicando Aviso aos Acionistas no Diário Oficial do Estado e Jornal Empresas & Negócios do dia 22 de outubro de 2010.

Em 10 de dezembro de 2010, a Companhia tomou ciência da decisão de revogação da liminar proferida nos autos da Ação acima mencionada, bem como a extinção do feito sem julgamento do mérito.

Dessa forma, a Companhia encaminhou o Aviso aos Acionistas e à BM&F Bovespa, retomando a contagem do prazo para exercício do direito de preferência a partir do dia 13 de dezembro de 2010, encerrando-se em 14 de dezembro de 2010.

Com isso, foram concretizadas as seguintes integralizações em 14 de dezembro de 2010:

<b>Acionistas</b>	<b>Ações ordinárias</b>	<b>Ações preferenciais</b>	<b>Total de ações integralizadas</b>	<b>Total em R\$</b>
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A.	84.956	53.893	138.849	13.742
Acionistas não controladores	5.132	11.358	16.490	1.632
<b>Total</b>	<b>90.088</b>	<b>65.251</b>	<b>155.339</b>	<b>15.374</b>

Esses montantes foram recebidos como adiantamento para futuro aumento de capital.

Ainda em 14 de dezembro de 2010, a Companhia informou a mercado por meio da BM&F Bovespa e Aviso aos Acionistas publicado no Diário Oficial do Estado e Jornal Empresas & Negócios de que o prazo para o direito de preferência nas ações havia sido encerrado e informou novo prazo para subscrição das Sobras.

Em 20 de dezembro de 2010, a Companhia tomou ciência de nova decisão liminar proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo nos autos da Ação Cautelar nº 990.10.572630-5, requerida pelo acionista da Companhia Sr. Marcos Ribeiro Simon, que suspendeu os efeitos, até o julgamento dessa Ação Cautelar, da deliberação tomada na Assembléia Geral de 20 setembro de 2010, referente ao aumento de capital social da Companhia nela aprovado.

Diante disso, a Companhia suspendeu o primeiro prazo para subscrição de sobras mencionado no Aviso aos Acionistas divulgado em 14 de dezembro de 2010.

Em 27 de junho de 2011, a Companhia tomou ciência de decisão de 2ª instância que revogou liminar anteriormente concedida.

Desta forma, os procedimentos legais para concretizar o aludido aumento de capital foram retomados: a Companhia publicou novo aviso aos acionistas em 30 de junho de 2011 para contagem do primeiro prazo de subscrição das sobras; dia 12 de julho de 2011 abriu-se o segundo prazo de subscrição de sobras e finalmente, em 26 de julho de 2011, a Companhia publicou aviso aos acionistas de encerramento de prazos para subscrição das sobras.

A acionista LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. honrou o compromisso assumido, e após o encerramento do segundo prazo para subscrição de sobras, as 26 ações preferenciais residuais foram por ela devidamente subscritas e integralizadas em 20 de julho de 2011.

Composição do aumento de capital aprovada em Assembléia realizada em 30 de agosto de 2011:

<b>Acionistas</b>	<b>Ações ordinárias</b>	<b>Ações preferenciais</b>	<b>Montante integralizado R\$</b>
LDI Desenvolvimento Imobiliário S/A.	95.907	190.568	28.353
Ações em negociação (free-float)	5.133	11.482	1.644
Outros	-	29	3
<b>Total</b>	<b>101.040</b>	<b>202.079</b>	<b>30.000</b>

O Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento do capital social em 01 de Agosto de 2011 e convocou a Assembléia Geral para alterar o *caput* do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, bem como deliberar sobre a sua consolidação.

### **13.3. Destinação dos lucros**

Do lucro líquido do exercício, 5% será destacado para fins de constituição da Reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da companhia. Após a constituição da reserva, obrigatoriamente 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos, ressaltando o direito dos proprietários das ações preferenciais.

O saldo residual será destinado a reserva estatutária, para a seguinte finalidade: aumento de capital, futuras distribuições de dividendos aos seus acionistas bem como aquisição de outras companhias.



### 13.4. Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 30 de setembro de 2012 e 2011. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o período:

	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Setembro de 2011</b>
<i>Lucro (Prejuízo) líquido do período</i>	1.730	(3.341)
<i>Média ponderada de ações disponíveis</i>	372.119	372.119
<b>Lucro (Prejuízo) líquido por lote de mil ações – básico em R\$</b>	<b>4,65</b>	<b>(8,98)</b>

### 14. Receita líquida

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Setembro de 2011</b>	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Setembro de 2011</b>
Receita de Serviços (Nota 6)	3.212	3.803	21.853	11.103
Receita de Incorporação	-	-	-	2.775
<b>Subtotal</b>	<b>3.212</b>	<b>3.803</b>	<b>21.853</b>	<b>13.878</b>
<i>(-) Impostos (a)</i>	<i>(278)</i>	<i>(327)</i>	<i>(1.886)</i>	<i>(1.150)</i>
<b>Receita líquida</b>	<b>2.934</b>	<b>3.476</b>	<b>19.967</b>	<b>12.728</b>

(a) Os impostos incidentes sobre as receitas são PIS, COFINS e ISS.

### 15. Resultado financeiro líquido

<b>Descrição</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Setembro de 2011</b>	<b>Setembro de 2012</b>	<b>Setembro de 2011</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
<i>Aplicações financeiras</i>	6	47	14	47
<i>Variação monetária contrato de vendas</i>	-	-	390	346
<b>Subtotal</b>	<b>6</b>	<b>47</b>	<b>404</b>	<b>393</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
<i>Juros sobre empréstimos e mútuos</i>	(950)	(1.268)	(950)	(1.638)
<i>Atualização monetária de tributos parcelados</i>	(240)	(1.197)	(372)	(1.121)
<i>Outras despesas financeiras</i>	(203)	-	(236)	-
<b>Subtotal</b>	<b>(1.393)</b>	<b>(2.465)</b>	<b>(1.558)</b>	<b>(2.759)</b>
<b>Resultado financeiro líquido</b>	<b>(1.387)</b>	<b>(2.418)</b>	<b>(1.154)</b>	<b>(2.366)</b>

## 16. Despesas administrativas, comerciais e gerais.

<i>Descrição</i>	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>Setembro de 2012</i>	<i>Setembro de 2011</i>	<i>Setembro de 2012</i>	<i>Setembro de 2011</i>
Pessoal	(524)	(714)	(3.219)	(2.920)
Serviços de Terceiros	(381)	(494)	(454)	(551)
Despesas Gerais	(1.037)	(910)	(1.063)	(671)
Aluguéis e Condomínios	(329)	(246)	(345)	(296)
Despesas de informática	(75)	(69)	(80)	(76)
Despesas Legais e Judiciais	(130)	(140)	(147)	(306)
Manutenção de obras prontas	(52)	(26)	(1.171)	(589)
Viagens e Estadias	(63)	(40)	(63)	(41)
Despesas c/ perdas proc. judiciais	(92)	-	(95)	-
Despesas com Depreciação	(25)	(24)	(28)	(26)
Despesas Comerciais	(29)	(182)	(99)	(210)
Outros	(211)	57	(295)	(52)
<b>Total</b>	<b>(2.948)</b>	<b>(2.788)</b>	<b>(7.059)</b>	<b>(5.738)</b>

## 17. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

### a) Considerações sobre riscos

#### Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

#### Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

#### Risco de da variação cambial

A Companhia mantém empréstimo em moeda estrangeira sujeito a variação cambial, sendo mitigado com a operação de Swap realizada junto à instituição financeira que concedeu o empréstimo. Os ganhos e perdas apurados nesta operação estão na rubrica de despesas financeiras, e portanto a exposição está definida em taxa de juros baseada unicamente na variação CDI – Certificado de Depósito Interbancário (Nota 8), dada a utilização de instrumentos derivativos.

#### Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas depende da obtenção de empréstimos com terceiros e com

acionista controlador para seu equilíbrio financeiro. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

## **b) Valorização dos instrumentos financeiros**

### **Valor de mercado dos instrumentos financeiros**

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber de clientes, empréstimos e financiamentos, são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares com os saldos contábeis.

O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

## **c) Operações com instrumentos derivativos**

A Companhia possui uma operação de empréstimo em moeda estrangeira o qual refere-se a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em US\$ (Dólar), contratado junto ao Banco Fibra S.A., no valor de R\$ 5.000. A liberação realizada no dia 29 de fevereiro de 2012, no montante total equivalente a US\$ 2.953.000 está sujeita à variação cambial, baseado no Dólar, acrescido de juros de 3,30% ao ano. Assim com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao Dólar e adequar a trajetória de amortização da dívida ao recebível na mesma moeda, a Companhia contratou operações de derivativo, envolvendo “swap” em montante condizente com o fluxo de caixa futuro estimado, eliminando a variação de moeda estrangeira e convertendo a totalidade da operação a 100% do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) acrescidos de juros de 3,7781% ao ano, obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos.

Em 30 de setembro de 2012, as controladas mencionadas na nota 2.16 não possuíam operações de derivativos.

A contratação de instrumentos financeiros derivativos se aplica nas seguintes situações:

## **I) Políticas de utilização**

A política de derivativos da Companhia busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (ex: CDI, Inflação, etc.), evitando assim qualquer resultado

que não se alinhe com seu negócio, inclusive em relação às datas de vencimento destas operações.

Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Companhia opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido.

## **II) Valor justo de mercado**

O método de apuração do valor justo utilizado pela Companhia para as operações de "Swap" consistiu em apurar o valor futuro com base nas condições contratadas e determinar o valor presente com base em curvas de mercado, extraídas da base de dados da Bolsa de Mercados e Futuros - BM&F.

## **III) Operações contratadas**

### **Swap de taxas e moedas**

Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional). Caso o valor seja positivo, a

Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Companhia efetuará o pagamento do montante.

Os valores dos instrumentos financeiros derivativos da Companhia são resumidos a seguir:

Descrição	Data de Início	Vencimento	Moeda	Valor de referencia nacional
				Março de 2012
Contratos de "swap"				
Posição ativa moeda				
Swap Dólar + 3,30%	29/02/2012	01/03/2013	Dólar	2.953.000
Posição passiva moeda				
100% do CDI + 3,7781%	29/02/2012	01/03/2013	Reais	5.000.000

### **Análise da sensibilidade dos passivos financeiros**

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do Dólar e CDI adicionado aos juros divulgados na Nota 8 para capital de giro.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data-base de 30 de setembro de 2012, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI e do IGPM vigentes em 30 de setembro de 2012, foi definido o cenário provável para o ano de 2012 e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

Em 30 de setembro de 2012, o saldo consolidado de empréstimos e financiamentos apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros:

	<b><i>Empréstimos e financiamentos</i></b>	<b><i>%</i></b>
<i>CDI</i>	<i>8.650</i>	<i>91,42</i>
<i>IGPM</i>	<i>812</i>	<i>8,58</i>
<b><i>Total (Nota 8)</i></b>	<b><i>9.462</i></b>	<b><i>100,00</i></b>

Para cada cenário foi calculada a “despesa financeira bruta anual” não levando em consideração incidência de tributos, juros fixos e o fluxo de vencimentos de cada contrato programado para 2012. A data-base utilizada para os financiamentos foi 30 de setembro de 2012 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário:

	<b><i>Risco</i></b>	<b><i>Cenário provável (valor contábil projetado)</i></b>	<b><i>Cenário I - 25%</i></b>	<b><i>Cenário II - 50%</i></b>
<i>Capital de giro</i>	<i>CDI</i>	<i>10,46%</i>	<i>13,08%</i>	<i>15,69%</i>
<i>Posição contábil em 30/09/2012 - R\$ 8.650</i>		<i>905</i>	<i>1.131</i>	<i>1.357</i>
<i>Cessão de recebíveis - créditos imobiliários</i>	<i>IGPM</i>	<i>8,07%</i>	<i>10,09%</i>	<i>12,11%</i>
<i>Posição contábil em 30/09/2012 - R\$ 812</i>		<i>66</i>	<i>82</i>	<i>98</i>

## 18. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

A contratação de seguros para as obras é realizada pelas empresas contratantes dos serviços.

## 19. Informações por segmento

A Administração definiu os segmentos operacionais da Companhia, com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados pela

diretoria, as quais estão segmentadas entre os Serviços de administração e construção de obras e incorporação e comercialização imobiliária.

As principais informações por segmento de negócio correspondente ao período findo em 30 de setembro de 2012 são as seguintes:

	<b><i>Serviços de administração e construção</i></b>	<b><i>Incorporação imobiliária</i></b>	<b><i>Consolidado</i></b>
<i>Receita operacional líquida</i>	19.967	-	19.967
<i>Custos</i>	(8.859)	-	(8.859)
<i>Lucro bruto</i>	11.108	-	11.108
<i>Receitas (despesas):</i>			
<i>Administrativas, comerciais e gerais</i>	(6.913)	(146)	(7.059)
<i>Outras despesas (receitas) operacionais</i>	(467)	12	(455)
	(7.380)	(134)	(7.514)
<i>Resultado antes das receitas e despesas financeiras</i>	3.728	(134)	3.594
<i>Ativos operacionais</i>	5.780	20.351	26.131
<i>Passivos operacionais</i>	23.444	8.372	31.816

Em 30 de setembro de 2011;

	<b><i>Serviços de administração e construção</i></b>	<b><i>Incorporação imobiliária</i></b>	<b><i>Consolidado</i></b>
<i>Receita operacional líquida</i>	10.054	2.674	12.728
<i>Custos</i>	(5.909)	(3.069)	(8.978)
<i>Lucro bruto</i>	4.145	(395)	3.750
<i>Receitas (despesas):</i>			
<i>Administrativas, comerciais e gerais</i>	(5.668)	(70)	(5.738)
<i>Outras despesas (receitas) operacionais</i>	1.200	(3)	1.197
	(4.468)	(73)	(4.541)
<i>Resultado antes das receitas e despesas financeiras</i>	(718)	(73)	(791)
<i>Ativos operacionais</i>	3.985	20.492	24.477
<i>Passivos operacionais</i>	23.521	8.372	31.893