

MRV Engenharia e Participações S.A. e Controladas

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.
Valores expressos em milhares de reais

1. Contexto Operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. e suas controladas (“Companhia” ou “Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia, pelas controladas ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação (“SCP”), consórcios e sociedades com propósitos específicos (“SPE”), para desenvolver o empreendimento. A Companhia, constituída em 31 de maio de 2006, é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Adicionalmente, a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG”), companhia de capital fechado, atua na construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais, lojas comerciais/escritórios, shopping centers, stripmalls e o loteamento e vendas de terrenos industriais.

2. Bases de elaboração, apresentação das demonstrações contábeis e resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras, individual e consolidado, estão apresentadas e resumidas conforme a seguir. Estas práticas foram aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados.

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Companhia compreendem:

- As demonstrações financeiras consolidadas elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (*IFRS*), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado.

- As demonstrações financeiras individuais da controladora elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como individual.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir, o custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Essas demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias foram incluídos para análise na agenda do *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC). Entretanto, em função do projeto para edição de uma norma revisada para reconhecimento de receitas, que está em forma de draft para discussão, o IFRIC decidiu não continuar com esse tópico na agenda, por entender que o conceito para reconhecimento de receita deverá estar contido na norma presentemente em discussão. Assim, espera-se que o assunto seja concluído somente após a edição da norma revisada para reconhecimento de receitas, ainda pendente de emissão. A edição dessa norma revisada pode fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

2.3. Bases de consolidação e investimentos em controladas e em controladas em conjunto

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas em conformidade com as práticas contábeis descritas na nota explicativa 2.7 e abrangem as demonstrações financeiras da controladora e das controladas e controladas em conjunto, inclusive sociedades de propósitos específicos ("SPE") e sociedades em conta participação ("SCP"), sediadas no Brasil, cujas demonstrações financeiras foram elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora e reconhecidas nas demonstrações financeiras individuais da Companhia pelo método da equivalência patrimonial.

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

Na consolidação foram eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como os saldos de ativos e passivos, receitas, custos, despesas e lucros não realizados, decorrentes de transações efetuadas entre as empresas.

As controladas diretas e indiretas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota explicativa 8.

2.3.1. Participação em empreendimentos em conjunto (*joint ventures*)

Os acordos de empreendimento em conjunto que envolvem a constituição de uma entidade separada na qual cada empreendedor detenha uma participação são chamados de empresas ou SPE ou SCP com controle compartilhado.

A Companhia apresenta suas participações em empresas com controle compartilhado, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinados com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha. As controladas em conjunto e suas principais informações financeiras estão relacionadas na nota explicativa 8, letra (d).

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em entidades controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

Quando uma empresa da Companhia realiza transações com suas controladas em conjunto, os lucros e prejuízos resultantes das transações são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas apenas na medida das participações nas controladas em conjunto não relacionadas à Companhia.

2.3.2. Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

2.4. Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da provisão para manutenção de imóveis (nota explicativa 18); da vida útil e do valor residual das propriedades para investimentos, dos bens do imobilizado e intangível (notas explicativas 9, 10 e 11); do imposto de renda - IRPJ e da contribuição social - CSLL (nota explicativa 28); de provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota explicativa 19); do programa de opções de compra de ações (nota explicativa 21, letra(c)); do valor justo de instrumentos financeiros (nota explicativa 27), de ágio na aquisição de investimentos (nota explicativa 8); e da receita que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (nota explicativa 2.7.1).

A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no período em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é o Real. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto onde indicado de outra forma.

2.6. Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis, que servem de base para a preparação das demonstrações financeiras, e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma e as outras receitas), pelos custos e despesas adquiridos de terceiros (custos de materiais, energia, serviços de terceiros e outros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial e receitas financeiras). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.7. Resumo das principais práticas contábeis

As práticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para a Companhia e todas as suas controladas, para todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.7.1. Reconhecimento de receita

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas e custos ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas;
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado, na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

Caso necessário, é constituída provisão para devedores duvidosos, com base na avaliação da Administração quanto a eventuais perdas na realização de contas a receber. Ver nota explicativa 27, letra (e).

A receita de locação de imóveis oriunda de contratos de aluguel, no qual a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A., é a locadora, é reconhecida pelo método linear durante o período de vigência dos contratos.

2.7.2. Ajuste a valor presente

Os elementos integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo (se relevantes) e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados a seu valor presente, com base em taxa de juros efetiva, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves.

2.7.3. Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

2.7.4. Redução ao valor recuperável (*impairment*)

A Companhia avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de (i) propriedades para investimentos; (ii) ativo imobilizado e (iii) ativo intangível - software. Em 2012 e 2011, não foram identificados indícios de que tais ativos possam ter sofrido desvalorização. Adicionalmente, a Companhia testa, ao menos anualmente, o ágio na aquisição de investimento para *impairment*. Em 2012 e 2011, não foi necessário registrar perdas de *impairment*, uma vez que nossos testes não indicaram perda.

2.7.5. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando uma entidade da Companhia for parte das disposições contratuais do instrumento.

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

2.7.5.1. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das quatro categorias a seguir: (i) pelo valor justo por meio de resultado; (ii) mantidos até o vencimento; (iii) empréstimos e recebíveis; e (iv) disponíveis para venda. A classificação do ativo financeiro em uma das quatro categorias de ativos financeiros depende de sua natureza e finalidade.

A seguir, demonstramos o resumo das principais práticas contábeis adotadas na contabilização e apresentação dos ativos financeiros da Companhia:

- Caixa e equivalentes de caixa - São considerados como caixa e equivalentes de caixa os valores mantidos como caixa, contas-correntes bancárias e aplicações financeiras de curto prazo e alta liquidez, resgatáveis em até 90 dias e que têm baixo risco de variação no valor justo. São reconhecidos ao custo acrescido dos rendimentos auferidos até a data do encerramento de cada balanço, em base *pro-rata temporis*, em linha com os valores de realização. As aplicações financeiras são classificadas como instrumentos financeiros ativos mantidos para negociação, sendo ajustadas ao seu valor justo nas datas de encerramento do balanço, quando aplicável, em contrapartida ao resultado.
- Títulos e valores mobiliários - São classificados em duas categorias: títulos mantidos até o vencimento e títulos disponíveis para venda. São apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data do balanço, sendo os títulos disponíveis para venda ajustados ao seu valor justo nas datas do encerramento do balanço, quando aplicável, e tem como contrapartida outros resultados abrangentes.
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis - Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item 2.7.1 acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável, e classificados como empréstimos e recebíveis.

A Sociedade e suas controladas baixam um ativo financeiro, apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transfere o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

2.7.5.2. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial em uma das duas categorias a seguir: (i) passivos financeiros a valor justo por meio do resultado; e (ii) outros passivos financeiros.

Os passivos financeiros da Companhia estão classificados como “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados (inclusive honorários pagos ou recebidos que constituem parte integrante da taxa de juros efetiva, custos da transação e outros prêmios ou descontos) ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquido dos custos das transações. Na data do balanço está apresentado pelo seu reconhecimento inicial, deduzido da amortização das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescido dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações da Sociedade e das suas controladas são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

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.

A Companhia não possui passivos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado.

2.7.6. Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido de cada unidade, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento. O custo efetivo de construção de unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

2.7.7. Investimentos

Os investimentos decorrentes de participações societárias em controladas e controladas em conjunto estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme nota explicativa 8.

2.7.8. Ágio

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09 (R1), o ágio foi classificado como ativo intangível no balanço consolidado e no grupo de “investimentos” no balanço individual.

2.7.9. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo construções em andamento para tal propósito) e são mensuradas ao custo, incluindo os custos da transação. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados até o momento de conclusão do empreendimento e reconhecidos no resultado mediante a realização dos referidos ativos.

Em conformidade com o CPC 28 sobre propriedades de investimento, a Companhia optou pelo método de custo para mensuração de suas propriedades para investimento.

O valor justo das propriedades para investimento da Companhia, utilizado apenas para divulgação na nota explicativa 9, foi mensurado conforme segue:

- Terrenos: avaliação de especialistas internos com base em transações de propriedades comparáveis (tipo de propriedade, localização, perfil de ocupação e qualidade do imóvel) observadas no mercado.

- Projetos em construção: fluxo de caixa descontado dos projetos, considerando taxas de vacância estimadas entre 3% e 5%. Não foi considerada correção de inflação ou reajustes de aluguel durante o período. A taxa utilizada para desconto dos fluxos foi 7,03% ao ano.
- Projetos concluídos: capitalização direta. As taxas utilizadas oscilaram entre 8,5% e 9,0%.

Eventuais gastos incorridos com manutenção e reparo das propriedades para investimento são contabilizados no ativo somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores puderem ser mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando ocorridos.

2.7.10. Imobilizado

Edificações, aeronaves, veículos em uso, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, equipamentos e instalações de informática, plantões de vendas e apartamentos modelos e imobilizações em andamento estão demonstrados ao valor de custo, deduzidos de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. São registrados como parte dos custos das imobilizações em andamento os custos de empréstimos capitalizados de acordo com a política contábil da Companhia. Tais imobilizações são classificadas nas categorias adequadas do imobilizado quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

2.7.11. Ativos intangíveis

Ativos intangíveis, com vida útil definida, adquiridos separadamente, são registrados ao custo, deduzido da amortização e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento (ou de uma fase de desenvolvimento de um projeto interno) é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 (R1) sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do período, quando incorridos.

Subsequentemente ao reconhecimento inicial, os ativos intangíveis gerados internamente são registrados ao valor de custo, deduzido da amortização e da perda por redução ao valor recuperável acumulada, assim como os ativos intangíveis adquiridos separadamente.

2.7.12. Depreciação, amortização e baixa das propriedades para investimento, do imobilizado e do intangível

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual, quando relevante, após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções/intangíveis em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data

do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Os terrenos não sofrem depreciação.

Um item das propriedades para investimento, do imobilizado e do intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um desses itens são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e os valores contábeis do ativo e são reconhecidos no resultado.

2.7.13. Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

2.7.14. Provisões

As provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

2.7.14.1. Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item 2.7.1 acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia.

2.7.15. Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de remuneração baseado em ações, pelo qual recebe serviços de determinados colaboradores em contrapartida a instrumentos patrimoniais (opções de compra de ações) da Companhia. A Companhia reconhece os custos de remuneração pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos de remuneração são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes, vide nota explicativa 21, letra (c).

2.7.16. Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido,

respectivamente. Quando os impostos correntes e diferidos resultam da contabilização inicial de uma combinação de negócios, o efeito fiscal é considerado na contabilização da combinação de negócios.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam as somas dos impostos correntes, diferidos e impostos com recolhimento diferido.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada período de relatório, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual a Companhia e controladas esperam, no final de cada período de relatório, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

2.7.16.1 Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

A Companhia e controladas adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A Companhia e as suas controladas em conjunto MRL Engenharia e Empreendimento S.A. e LOG Commercial Properties e Participações S.A. apuram o imposto de renda e contribuição social com base no lucro real e as demais controladas adotam a sistemática fiscal do lucro presumido. Com base nessa última sistemática, o resultado para fins de imposto de renda e contribuição social de cada empresa foi calculado aplicando-se sobre a receita as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada período (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para imposto de renda, e 9% para contribuição social). A Companhia adota para alguns empreendimentos o Patrimônio de Afetação com o RET (Regime Especial de Tributação). Com base no RET, as alíquotas aplicadas para imposto de renda e contribuição social são 1,89% e 0,98%, respectivamente, sobre a receita bruta recebida, ou 0,32% e 0,16% para o RET com PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) no caso de contratos de venda até o limite estabelecido em lei.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente por cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável, incluindo prejuízos fiscais, quando aplicável. Os impostos diferidos passivos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias tributáveis. Os impostos diferidos ativos são reconhecidos sobre todas as diferenças temporárias dedutíveis, apenas quando for provável que a empresa apresentará lucro tributável futuro em montante suficiente para que tais diferenças temporárias dedutíveis possam ser utilizadas. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada período de relatório e, quando não for mais provável que lucros tributáveis futuros estejam disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado pelo montante que se espera que seja recuperado.

Para efeito do imposto de renda e contribuição social diferidos para o RET com PMCMV em 31 de dezembro de 2012, foram consideradas as alíquotas de 1,26% e 0,66%, respectivamente, conforme Medida Provisória nº 601, de 28 de dezembro de 2012, em vigor na data de publicação, produzindo efeito a partir de 1º de janeiro de 2013.

2.7.16.2. Impostos sobre as vendas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido, 3,13% no RET e 0,52% no caso de RET em contratos do PMCMV conforme limites legais.

Para efeito do PIS e COFINS para o RET com PMCMV em 31 de dezembro de 2012, foram considerados as alíquotas de 1,71% e 0,37%, respectivamente, conforme Medida Provisória nº 601, de 28 de dezembro de 2012, em vigor na data de publicação, produzindo efeito a partir de 1º de janeiro de 2013.

2.7.17. Juros sobre o capital próprio

Os juros creditados a acionistas, calculados nos termos da Lei nº 9.249/95, são registrados nos resultados, na rubrica de despesas financeiras, conforme determina a legislação fiscal. Entretanto, para fins de divulgação das demonstrações financeiras, os juros sobre capital próprio são apresentados a débito de lucros acumulados, tratamento esse semelhante aos dividendos. Os valores pagos aos acionistas a títulos de juros sobre o capital próprio, líquido do imposto de renda retido na fonte, são deduzidos do valor do dividendo mínimo obrigatório, conforme artigo 9º, parágrafo 7º, da Lei 9.249/95 e com base nos artigos 32 e seguintes do Estatuto Social da Companhia.

2.7.18. Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

3. Pronunciamentos contábeis e interpretações emitidas recentemente e ainda não aplicados pela companhia

Os pronunciamentos contábeis do IASB a seguir foram publicados e/ou revisados mas ainda não têm adoção obrigatória, dessa forma, não foram aplicados antecipadamente pela Companhia em suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012. A Companhia implementará tais pronunciamentos e interpretações à medida que suas aplicações se tornem obrigatórias, com a normatização pelo CPC e CVM. Considerando as atuais operações da Companhia e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção, exceto pelos pronunciamentos IFRS 10, 11 e 12, vigentes para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, para os quais se espera que os investimentos em controladas em conjunto da Companhia passem a ser reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações consolidadas, não havendo efeitos no patrimônio líquido e lucro do exercício. A Administração ainda está concluindo a análise detalhada dessas normas e não quantificou os eventuais efeitos sobre os demais grupos das demonstrações financeiras.

<u>Norma</u>	<u>Principais exigências</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgação	Aumento nas exigências de divulgações das transações envolvendo ativos financeiros, visando transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas ainda existe algum risco de exposição retido na Companhia. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Esclarece outras questões referentes ao IAS 39.	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2015
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substituiu o IAS 27 em relação aos requerimentos aplicáveis às demonstrações financeiras consolidadas e a SIC 12. O IFRS 10 determinou um único modelo de consolidação baseado em controle, independentemente da natureza do investimento. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle que contem três elementos: (a) poder sobre uma investida; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IFRS 11 - Contratos Compartilhados	Eliminou o modelo de consolidação proporcional para as entidades com controle compartilhado, mantendo apenas o modelo pelo método da equivalência patrimonial. Eliminou também o conceito de “ativos com controle compartilhado”, mantendo apenas “operações com controle compartilhado” e “entidades com controle compartilhado”.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Expande os requerimentos de divulgação das entidades que são ou não consolidadas nas quais as entidades possuem influência.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Mensurações ao Valor Justo	Substitui e consolida todas as orientações e requerimentos relacionados à mensuração ao valor justo contidos nos demais pronunciamentos das IFRSs em um único pronunciamento. A IFRS 13 define valor justo, orienta como determinar o valor justo e os requerimentos de divulgação relacionados à mensuração do valor justo. Entretanto, ela não introduz nenhum novo requerimento ou alteração com relação aos itens que devem ser mensurados ao valor justo, os quais permanecem nos pronunciamentos originais.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 16 - Imobilizado	Esclarece que as principais peças de reposição e equipamentos de prestação de serviços que satisfazem a definição de imobilizado não fazem parte dos estoques.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 19 (revisada em 2011)	Altera a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras	Introduz o requerimento de que os itens registrados em outros resultados abrangentes sejam segregados e totalizados entre itens que são e os que não são posteriormente reclassificados para lucros e perdas.	Aplicável aos exercícios com início em ou após 1º de julho de 2012.
IAS 27 (R) - Demonstrações Financeiras Separadas	Os requerimentos do IAS 27 relacionados às demonstrações financeiras consolidadas são substituídos pelo IFRS 10. Requerimentos para demonstrações financeiras separadas são mantidos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas e Entidades Controladas em Conjunto	Inclui as alterações introduzidas pelos IFRSs 10, 11 e 12. Esclarece os conceitos de “Influência Significativa”, exemplos para aplicação do método de equivalência patrimonial e como realizar testes por impairment para coligadas e coligadas em conjunto	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013
Modificações à IAS 32	Compensação de ativos e passivos financeiros.	Períodos anuais iniciados em ou após

Norma

Principais exigências

Data de entrada em
vigor

1º de janeiro de 2014

Adicionalmente, as alterações no pronunciamento IAS 12 – Imposto sobre lucro, entraram em vigor no presente exercício e, portanto, foram adotadas pela Companhia em suas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012. As alterações no referido pronunciamento não causaram efeitos relevantes nas presentes demonstrações financeiras.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Caixa	586	622	903	996
Bancos – conta movimento	420.256	235.708	701.338	365.402
	420.842	236.330	702.241	366.398
Aplicações financeiras:				
Poupança	7.332	15.433	19.915	24.532
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	535.060	352.048	715.732	459.498
Operações compromissadas com lastro em debêntures, com liquidez imediata	54.430	37.757	84.974	80.068
	596.822	405.238	820.621	564.098
Total	1.017.664	641.568	1.522.862	930.496

Os valores de aplicações em poupança têm liquidez imediata. As aplicações em CDB e compromissadas têm rendimentos médios equivalentes a 102,0% do CDI e cláusula de resgate imediato sem qualquer penalização.

5. Títulos e valores mobiliários

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Cotas de fundo de investimento	141.989	183.483	142.065	184.852
Aplicação vinculada em poupança	9.185	9.271	9.185	9.668
Consórcio imobiliário	2.779	2.095	2.779	2.095
Total Circulante	153.953	194.849	154.029	196.615

Os fundos de investimentos se referem ao montante ainda não liberado da 4ª emissão de debêntures, aplicado em 23 de dezembro de 2010. Em 31 de dezembro de 2012, a carteira do fundo era composta por títulos públicos e privados de alta liquidez. Os recursos são liberados de acordo com o cronograma físico financeiro dos empreendimentos financiáveis pelas debêntures, a partir do momento que estes empreendimentos são aprovados pelo Agente Fiduciário. Não houve ganho ou perda resultante deste ativo, a ser alocado em Ajuste de Avaliação Patrimonial.

As aplicações vinculadas em poupança com restrição são mantidas durante o prazo de obra e correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela Caixa Econômica Federal para a contratação do Crédito Associativo.

Em 31 de dezembro de 2012, o saldo das aplicações vinculadas em poupança com restrição foi classificado em “títulos e valores mobiliários”. Para fins comparativos, os saldos dessas aplicações,

individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2011, que estavam classificados em “outros ativos”, foram reclassificados para “títulos e valores mobiliários”.

6. Clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	2.891.287	2.626.845	5.234.434	4.693.731
Ajustes a valor presente	(11.623)	(16.441)	(23.712)	(27.895)
	2.879.664	2.610.404	5.210.722	4.665.836
Circulante	1.558.945	1.589.420	3.098.666	2.856.493
Não circulante	1.320.719	1.020.984	2.112.056	1.809.343
<u>Clientes por prestação de serviços</u>				
Partes relacionadas (Nota explicativa 20 (b))	1.608	1.363	1.374	1.217
Demais clientes	-	-	430	145
Total - Circulante	1.608	1.363	1.804	1.362
<u>Clientes por locação</u>				
Circulante	-	-	2.185	681
Não circulante	-	-	1.226	-

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos prefixados com parcelas fixas, ou contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes, ou contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação, e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e (ii) contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2012 foram de 0,2070% ao mês a 0,2188 % ao mês (de 0,4489% ao mês a 0,4532% ao mês em 31 de dezembro de 2011). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados.

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) no período pós-chaves.

Os contratos assinados com a Caixa Econômica Federal, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente a 14% do saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2012 (13% em 31 de dezembro de 2011).

Conforme mencionado na nota explicativa 2.7.1, foram adotados os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Desta forma:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo;

- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota explicativa 15; e
- As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, conforme descrito na nota explicativa 2.7.1.

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Receita bruta de vendas a apropriar	1.711.187	1.881.776	3.025.968	3.439.190
Custo a incorrer	(923.909)	(1.005.986)	(1.723.507)	(1.909.205)

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
<u>Período após a data do balanço</u>				
1 ano	2.723.981	3.373.067	5.051.321	6.094.928
2 anos	1.572.759	1.009.201	2.748.262	1.841.639
3 anos	250.044	103.453	365.211	157.885
4 anos	37.944	5.584	64.552	9.395
Após 4 anos	6.123	875	7.344	1.179
	4.590.851	4.492.180	8.236.690	8.105.026
Receita de vendas a apropriar	1.711.187	1.881.776	3.025.968	3.439.190
Clientes por incorporação de imóveis	2.879.664	2.610.404	5.210.722	4.665.836

Antes de aceitar novos clientes, a Companhia utiliza um sistema de avaliação e realiza análise de crédito de cada cliente, baseada em sua documentação pessoal, nível de endividamento, restrições cadastrais e comprovantes de renda. Após confirmação, é definido o limite de crédito por cliente.

Conforme nota explicativa 27, letra (e), o risco de crédito é avaliado como muito baixo em face a garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2012 e 2011 não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

Os descontos, abatimentos e devoluções, são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia tinha recebíveis como garantia da 4ª emissão de debêntures no valor total de R\$100.089 (R\$128.679 em 31 de dezembro de 2011), e financiamento à construção no valor total de R\$493.075 (R\$402.027 em 31 de dezembro de 2011).

A locação refere-se a aluguéis dos galpões industriais firmados mediante arrendamento operacional da controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG”). Os contratos são

reajustados anualmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Os recebimentos oriundos de receitas futuras destes contratos, escalonados por vencimento, são como segue:

	Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
2012	-	5.664
2013	17.114	5.336
2014	16.604	3.425
2015	14.021	1.997
2016	10.126	173
Após 2016	14.498	-
Total	72.363	16.595

7. Imóveis a comercializar

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Imóveis em construção	723.478	609.928	1.274.270	1.015.794
Imóveis concluídos	21.726	36.206	38.238	45.982
Estoques de terrenos	1.338.787	1.187.973	1.953.066	1.579.446
Adiantamentos a fornecedores	23.613	48.712	43.824	75.231
Estoques de materiais	6.628	5.453	13.088	9.031
Total	2.114.232	1.888.272	3.322.486	2.725.484
Circulante	1.052.272	1.162.691	1.965.550	1.855.548
Não circulante	1.061.960	725.581	1.356.936	869.936

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações. Em 31 de dezembro de 2012, esta rubrica inclui também a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota explicativa 12, letra (d), no valor total de R\$75.294 (R\$55.265 em 31 de dezembro de 2011) no individual e R\$113.450 (R\$77.757 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado. O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imoveis em construção" no momento em que as vendas do empreendimento são iniciadas.

A companhia possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota explicativa 12). Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo da Companhia que servem como garantias de contratos de empréstimos e financiamentos que montam a R\$135.283 e R\$274.003 (R\$103.836 e R\$133.867 em 31 de dezembro de 2011), no individual e consolidado, respectivamente.

A Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo da Companhia dados como garantia da 4ª emissão de debêntures, no valor total de R\$35.343 em 31 de dezembro de 2012 (R\$15.231 em 31 de dezembro de 2011).

As informações sobre (i) valor da receita proveniente de unidades em construção, (ii) valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e (iii) adiantamentos recebidos provenientes desses contratos, e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota explicativa 24.

8. Participações em controladas e controladas em conjunto (Individual)

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado da equivalência	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	2012	2011	31/12/2012	31/12/2011	2012	2011
Controladas										
Empresas										
MDI Desenvolvimento SPE LTDA	100,00%	100,00%	20.159	29.401	(740)	5.038	3.630	10.066	2.070	12.561
Urbanais Prop. e Partic. S.A.	60,00%	-	4.569	-	(432)	-	2.742	-	(259)	-
Total empresas			24.728	29.401	(1.172)	5.039	6.372	10.066	1.811	12.561
SCPs/ SPEs										
SCP Barreto 4A - Mar	70,00%	70,00%	21.753	6.852	13.018	(77)	15.227	4.796	9.113	(54)
SCP Barreto 4B	70,00%	70,00%	13.552	1.063	14.022	514	9.486	744	9.815	360
SCP Belle Luna	65,00%	65,00%	19.880	27.841	580	7.552	12.922	18.096	377	4.909
SCP Belle Stianza	65,00%	65,00%	7.099	1.656	3.459	(323)	4.614	1.076	2.248	(210)
SCP Belle Stella	65,00%	65,00%	17.170	18.154	7.432	7.087	11.160	11.800	4.831	4.607
SCP Bello Solares	65,00%	65,00%	9.832	5.281	5.719	1.451	6.391	3.433	3.717	943
SCP Bello Valle	65,00%	65,00%	19.800	29.521	(335)	11.196	12.870	19.189	(218)	7.277
SCP Belo Mar	65,00%	65,00%	20.467	15.595	9.870	5.074	13.303	10.137	6.416	3.298
SCP C.La C.E.C.Vi/Cas	99,00%	99,00%	51.619	52.100	(76)	7.177	51.103	51.579	7.105	(75)
SCP Cadiz/Ex.VilCar	97,00%	97,00%	13.401	18.686	564	5.232	12.999	18.126	547	5.075
SCP Festeggiare Club	79,20%	79,20%	4.549	7.016	585	2.708	3.603	5.556	463	2.145
SCP Green Tow Cond	70,00%	70,00%	27.921	35.326	(1.926)	(6.151)	19.545	24.728	(1.348)	(4.306)
SCP Laguna Beach	75,00%	75,00%	15.718	13.494	(3.329)	(7.389)	11.788	10.121	(2.497)	(5.542)
SCP Lon-Res.V.Bela	99,00%	99,00%	9.687	11.663	85	1.896	9.590	11.546	84	1.877
SCP Magarça	35,00%	35,00%	11.862	4.566	5.413	(237)	4.152	1.598	1.895	(83)
SCP Mar Azuli E Ma	70,00%	70,00%	3.826	10.707	(2.485)	8.658	2.678	7.496	(1.740)	6.061
SCP P. Fontana Di Roma	99,00%	99,00%	9.344	3.203	1.592	984	9.251	3.171	1.576	974
SCP Palm Beach	75,00%	75,00%	18.486	25.837	1.251	5.397	13.865	19.378	938	4.048
SCP Park Sun Coast	75,00%	75,00%	953	2.801	173	4.453	715	2.101	130	3.340
SCP Parque Fontana	99,50%	99,50%	5.661	1.249	3.875	(59)	5.632	1.243	3.856	(59)
SCP Parque Viva Jacarapé	75,00%	75,00%	11.563	5.618	5.534	2.665	8.672	4.214	4.151	1.998
SCP Parque Viva Jora	75,00%	75,00%	5.723	4.286	4.121	(230)	4.292	3.215	3.091	(172)
SCP Porto Cristal	72,00%	72,00%	3.366	2.412	3.059	213	2.423	1.737	2.202	153
SCP Porto Guaiuba	69,00%	69,00%	4.631	15.762	3.285	4.731	3.195	10.875	2.267	3.264
SCP Pq La Tex/Sz Orien/V	98,00%	98,00%	21.757	12.042	7.426	125	21.321	11.801	7.277	123
SCP Pq Rec P Beija Flor	34,00%	34,00%	16.343	6.263	4.792	(13)	5.557	2.129	1.629	(4)
SCP Pq Rec Pas (Rousinois)	34,00%	34,00%	22.897	29.667	2.158	8.212	7.785	10.087	734	2.792
SCP Pri.Planalto	70,00%	70,00%	5.868	7.303	128	3.569	4.107	5.112	90	2.498
SCP Punta Del Leste	75,00%	75,00%	18.141	25.458	3.094	3.328	13.606	19.093	2.321	2.496
SCP Resid. Jangadas	75,00%	75,00%	38.998	26.139	14.160	10.584	29.248	19.604	10.620	7.938
SCP Residencial Barcas	75,00%	75,00%	12.682	11.018	542	5.810	9.512	8.264	407	4.357
SCP Residencial Veleiro	75,00%	75,00%	1.781	2.822	(2.067)	(1.897)	1.335	2.117	(1.550)	(1.423)
SCP Saint Tropez	75,00%	75,00%	18.550	25.645	2.542	4.170	13.912	19.233	1.907	3.127
SCP San Etiene	99,15%	99,15%	6.970	8.421	242	2.685	6.911	8.349	240	2.662
SCP São Pedro	50,00%	50,00%	7.303	3.244	9.987	1.224	3.651	1.622	4.994	612
SCP Spazio Illumin	88,00%	88,00%	11.303	16.497	(2.537)	(6.469)	9.947	14.517	(2.233)	(5.693)
SCP Spazio Matisse	99,00%	99,00%	6.864	11.400	(195)	1.789	6.796	11.285	(193)	1.771
SCP Spazio Portote	65,00%	65,00%	2.724	2.553	(2.590)	1.316	1.771	1.660	(1.684)	855
SCP Spazio Rimini	70,00%	70,00%	8.726	12.843	2.460	(685)	6.108	8.990	1.722	(479)
SCP Spazio Sanrise	76,00%	76,00%	866	2.259	(1.542)	3.167	658	1.717	(1.172)	2.407
SCP Spazio Tibet	74,50%	74,50%	919	95	(2.224)	(140)	685	71	(1.657)	104
SCP Spazio Total Life	74,00%	74,00%	3.701	7.081	(2.993)	1.222	2.739	5.240	(2.215)	904
SCP Spazio Vintage	75,00%	75,00%	16.368	15.608	(7.196)	763	12.276	11.706	(5.397)	572
SCP Spz Nimbus Res.Club	75,00%	75,00%	15.152	18.422	(7.878)	3.464	11.364	13.818	(5.909)	2.598
SCP Sz. Macaé Buena Vista	70,00%	70,00%	5.221	13.148	(8.144)	6.845	3.655	9.204	(5.701)	4.791
SCP Sz C. Alvorada	98,00%	98,00%	27.707	45.633	(6.687)	(4.055)	27.153	44.721	(6.553)	(3.974)
SCP Sz R.Dou/R.TeJ/Ver	97,00%	97,00%	25.147	27.233	1.447	2.886	24.393	26.415	1.404	2.800
SCP Tintoretto	75,50%	75,50%	11.880	13.550	(6.389)	(2.082)	8.969	10.230	(4.824)	(1.572)
SCP Treville	76,00%	76,00%	2.198	7.193	(3.270)	5.040	1.671	5.467	(2.485)	3.831
SCP Village Tendence	99,50%	99,50%	1.186	5.583	(2.828)	4.738	1.180	5.555	(2.814)	4.714
SCP Vitalità	75,00%	75,00%	4.266	7.726	123	2.891	3.200	5.794	92	2.168
Outras 155 SCPs - Controladas			214.463	258.097	(1.052)	13.412	165.076	208.378	(2.870)	10.912
Forte Independ (Premier) SPE LTDA	50,00%	50,00%	1.469	2.613	(3.163)	645	735	1.305	(1.582)	322
Campo Del Rey Inc SPE LTDA	98,00%	98,00%	8.208	6.855	(1.428)	1.733	8.044	6.718	(1.399)	1.698
Campo Di Bonarb SPE LTDA	98,75%	98,75%	16.603	16.967	(2.081)	3.867	16.395	16.755	(2.055)	3.819
Campo Di Bragi SPE LTDA	99,50%	99,50%	21.403	10.182	8.832	373	21.296	10.131	8.788	371
Campo Dos Band SPE LTDA	98,50%	98,50%	17.965	16.650	(1.135)	1.979	17.696	16.400	(1.133)	1.950
Campo Lurio SPE LTDA	99,75%	99,75%	12.094	14.488	(5.008)	44	12.063	14.451	(4.995)	43
Campo Rizzi In SPE LTDA	99,00%	99,00%	20.338	16.681	(2.626)	3.392	20.135	16.514	(2.600)	3.358
Evidence Condomínio SPE LTDA	99,00%	99,00%	63.180	23.538	42.120	12.744	62.548	23.303	41.699	12.616
Fontane Di Roma SPE LTDA	50,00%	50,00%	5.406	3.740	3.874	148	2.705	1.870	1.937	74
Forte Iracema SPE LTDA	60,00%	60,00%	34.796	27.267	(2.957)	(923)	20.877	21.418	(1.774)	4.504
Forte Meireles SPE LTDA	60,00%	60,00%	6.761	1.582	6.619	1.097	4.057	949	3.971	658
Forte Parangl SPE LTDA	50,00%	50,00%	3.515	4.787	520	3.887	1.758	2.394	260	1.944
Fortune li Inc SPE LTDA	60,00%	60,00%	17.552	5.170	10.792	2.845	10.531	3.102	6.475	1.707
Four Seasons 3 SPE LTDA	50,00%	50,00%	10.898	735	9.275	1.040	5.449	367	4.638	520
Four Seasons 1 SPE LTDA	50,00%	50,00%	9.534	16.434	2.232	7.552	4.767	8.217	1.116	3.776
Inspiratio Res SPE LTDA	50,00%	50,00%	4.808	1.752	3.756	1.916	2.404	877	1.878	958
Julliard Inc L SPE LTDA	99,00%	99,00%	2.593	7.137	53	2.225	2.567	7.065	52	2.203
Lagune Marap. I SPE LTDA	60,00%	60,00%	6.038	11.669	(4.552)	1.794	3.623	7.002	(2.731)	1.076
MRV Magis Vi SPE LTDA	53,00%	50,00%	3.141	1.482	2.924	142	1.665	741	1.550	71
MRV Md Colien Pe SPE LTDA	42,00%	42,00%	10.338	1.658	8.795	825	4.342	696	3.694	347
MRV MRL ix Inc SPE LTDA	99,00%	95,00%	2.438	8.471	630	4.095	2.414	8.048	624	3.890
MRV MRL Rj I Pq SPE LTDA	70,00%	70,00%	13.603	7.681	12.809	71	9.522	5.377	8.966	49
MRV MRL Xiii SPE LTDA	97,00%	97,00%	12.109	3.280	8.224	175	11.746	3.182	7.977	170
MRV MRL Xxv Inc SPE LTDA	99,00%	95,00%	5.914	1.651	1.804	(467)	5.855	1.568	1.786	(444)
MRV MRL Xxiii Inc SPE LTDA	97,00%	97,00%	10.454	2.852	9.562	676	10.141	2.766	9.275	656
MRV PRIME Iv Inc SPE LTDA	99,00%	95,00%	22.031	4.991	8.699	3.119	21.810	4.741	8.612	2.963
MRV PRIME V SPE LTDA	98,00%	98,00%	3.297	1.578	3.426	(13)	3.231	1.547	3.357	(13)
MRV PRIME X Inc SPE LTDA	98,00%	98,00%	2.377	2.408	1.804	394	2.330	2.360	1.768	386
MRV PRIME Xi SPE LTDA	97,00%	97,00%	11.783	12.254	7.000	2.270	11.430	11.886	6.790	2.202
MRV PRIME Xviii Inc SPE LTDA	98,00%	98,00%	15.758	2.715	1.842	(294)	15.443	2.661	1.805	(288)
MRV PRIME Xx Inc Sp SPE LTDA	97,00%	97,00%	8.375	2.880	1.890	(5)	8.124	2.794	1.833	(5)
MRV PRIME Xxix Incor SPE LTDA	99,00%	96,00%	8.718	1.823	3.668	(11)	8.631	1.750	3.631	(10)
MRV PRIME Xxx Incorp SPE LTDA	99,00%	96,00%	10.889	3.052	3.623	(7)	10.780	2.930	3.587	(7)
MRV PRIME Xxii Incor SPE LTDA	99,00%	96,00%	9.100	3.206	2.054	(15)	9.009	3.078	2.033	(15)
Nautilus Inc SPE LTDA	75,00%	75,00%	13.752	16.049	6.217	4.595	10.314	12.037	4.663	3.446
Paladium SPE LTDA	99,50%	99,50%	2.331	7.290	(4.480)	2.847	3.314	7.253	(4.458)	2.833
Palazzo Di Spagna In SPE LTDA	99,50%	99,50%	9.026	14.055	(7.128)	671	8.981	13.985	(7.092)	668
Panoramic SPE LTDA	99,00%	99,00%	2.426	2.299	(743)	1.735	2.402	2.276	(736)	1.717
Parque Jamile SPE LTDA	99,75%	99,75%	13.543	2.993	5.943	2.081	13.509	2.985	5.928	2.075
Parque Patagonia Inc SPE LTDA	99,00%	96,00%	6.003	1.343	3.019	(53)	5.943	1.289	2.989	(51)
Parque Petropolis In SPE LTDA	70,00%	70,00%	9.846	2.049	12.074	817	6.892	1.435	8.452	572
Pq Asteca SPE LTDA	99,50%	99,50%	41.500	35.425	16.457	14.018	41.293	35.248	16.375	13.947

	Participação		Patrimônio líquido		Resultado do exercício		Investimento		Resultado da equivalência	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	2012	2011	31/12/2012	31/12/2011	2012	2011
Pq Piazza Navona SPE LTDA	99,40%	99,40%	14.320	4.085	3.947	2.586	14.235	4.060	3.923	2.571
Pq Piazza Regraph SPE LTDA	99,60%	99,60%	5.158	7.753	1.457	7.452	5.137	7.722	1.451	7.423
Pq Premiato SPE LTDA	99,00%	99,00%	2.029	4.965	(4.143)	2.656	2.009	4.915	(4.102)	2.629
Prive Praia De SPE LTDA	42,00%	42,00%	18.414	32.405	(824)	14.475	7.734	13.610	(346)	6.079
Santo Amaro SPE LTDA	100,00%	100,00%	2.733	3.622	131	2.069	2.733	3.622	131	2.069
Santos Dumont SPE LTDA	98,50%	98,50%	8.378	2.847	1.940	563	8.253	2.804	1.911	555
Spazio Campo B SPE LTDA	98,25%	98,25%	14.124	5.597	3.007	(292)	13.877	5.499	2.954	(287)
Spazio Joanesbur SPE LTDA	99,50%	99,50%	2.211	2.630	164	2.472	2.200	2.616	163	2.460
Summer Ville SPE LTDA	62,76%	62,76%	23.105	18.811	11.040	7.068	14.501	11.806	6.929	4.436
Outras 216 SPEs – Controladas			338.094	154.353	13.470	11.410	267.770	119.863	10.245	7.124
Total SCPs/ SPEs			1.799.323	1.512.435	273.420	268.899	1.439.282	1.206.122	208.232	210.502
Controle compartilhado										
Empresas										
LOG Commercial Properties E Participações S.A.	42,03%	42,03%	435.767	427.023	8.588	6.570	183.006	179.492	3.463	2.976
MRL Engenharia E Empreendimentos S.A.	37,65%	37,73%	9.114	5.194	3.905	(8.527)	3.431	1.959	1.471	(3.217)
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	65,00%	-	158	-	143	-	103	-	93	-
PRIME Incorporações E Construções S.A.	60,00%	60,00%	60.171	53.606	9.720	17.357	36.103	32.189	5.832	10.414
Ágio na aquisição de controlada	-	-	-	-	-	-	3.237	3.237	-	-
Total empresas			505.210	485.823	22.356	15.400	225.880	216.877	10.859	10.173
SCPs/ SPEs										
SCP Charme Goiabeira	58,00%	58,00%	4.925	10.068	(4.065)	498	2.857	5.839	(2.358)	289
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	70,00%	70,00%	49.639	46.210	5.555	12.369	34.747	32.347	3.889	8.658
SCP Reality E Renovare	32,00%	32,00%	9.440	19.114	9.037	3.893	3.021	6.117	2.892	1.246
SCP Richmond Cond.	70,00%	70,00%	5.149	5.605	(3.636)	4.309	3.604	3.923	(2.545)	3.016
SCP Riv Do Campo	71,00%	71,00%	18.413	7.530	11.757	1.707	13.073	5.346	8.347	1.212
SCP Roy Palm.R.Star	70,00%	70,00%	21.641	(12.362)	(8.410)	(2.826)	15.149	(8.653)	(5.887)	(1.978)
SCP Royal Palms Club	70,00%	70,00%	1.530	2.229	4.680	3.125	1.071	1.560	3.276	2.188
SCP Spazio Classique	65,00%	65,00%	13.728	17.834	(5.091)	8.874	8.923	11.592	(3.309)	5.768
SCP Spazio Niteroi Garden	70,00%	70,00%	12.894	14.745	(6.467)	(13.029)	9.026	10.322	(4.527)	(9.120)
SCP St Afonso	66,00%	66,00%	22.852	25.544	(3.723)	1.927	15.083	16.859	(2.457)	1.272
Outras 39 SCPs - Controle Compartilhado			77.927	135.195	(8.783)	(2.529)	41.584	80.985	(4.429)	(1.116)
Chapada Imperi SPE LTDA	58,00%	58,00%	8.765	11.516	(2.441)	3.289	5.084	6.680	(1.416)	1.908
City life C.Vig SPE LTDA	65,50%	65,50%	30.010	32.432	(3.675)	14.053	19.657	21.243	(2.407)	9.204
Gran Olympus SPE LTDA	65,00%	65,00%	20.881	15.068	15.210	1.716	13.573	9.794	9.887	1.115
MRV MRL Xiv SPE LTDA	70,00%	70,00%	13.591	4.148	6.096	1.095	9.513	2.903	4.267	766
MRV Prim A Goia SPE LTDA	65,00%	65,00%	8.904	13.871	(601)	(5.343)	5.787	9.016	(391)	(3.473)
MRV PRIME Sik SPE LTDA	41,67%	41,67%	12.236	20.288	(3.060)	11.397	5.099	8.453	(1.275)	4.749
Pq Casto Monaco SPE LTDA	65,00%	65,00%	11.378	4.383	2.442	315	7.396	2.849	1.587	205
Pq Castelo De Lu SPE LTDA	65,00%	65,00%	35.088	15.953	12.310	4.111	22.807	10.370	8.002	2.672
Pq Chap Guimaraes SPE LTDA	58,00%	58,00%	16.096	19.757	(1.586)	3.982	9.336	11.458	(920)	2.310
Spazio Cristal SPE LTDA	58,00%	58,00%	5.561	9.884	(2.308)	4.699	3.226	5.733	(1.339)	2.725
Taguatinga QI SPE LTDA	41,67%	41,67%	21.852	21.730	254	13.718	9.106	9.055	106	5.716
Top Taguatinga LI SPE LTDA	70,00%	70,00%	78.611	42.182	53.096	17.898	55.028	29.528	37.167	12.529
Top Taguatinga SPE LTDA	70,00%	70,00%	58.171	21.837	22.421	6.135	40.720	15.286	15.695	4.295
Outras 23 SPE - Controle Compartilhado			61.027	17.990	2.623	946	38.460	8.812	1.770	643
Total SCPs / SPEs			620.309	522.750	91.635	96.329	392.930	317.417	63.625	56.799
Total geral			2.949.570	2.550.409	386.239	385.668	2.064.464	1.750.482	284.527	290.035

b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Opening balance	Capital subscription (reduction)	Gain on change in equity interest	Proposed dividends	Results from equity participation	Closing balance
Subsidiaries						
Companies	10.066	(5.505)	-	-	1.811	6.372
Silent partnerships/SPEs	1.206.122	24.928	-	-	208.232	1.439.282
Joint control						
Companies						
LOG Commercial Properties E Participações S.A.	179.492	394	-	(343)	3.463	183.006
MRL Engenharia E Empreendimentos S.A.	1.959	1	-	-	1.471	3.431
PRIME Incorporações E Construções S.A.	32.189	(533)	-	(1.385)	5.832	36.103
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	-	10	-	-	93	103
Goodwill on acquisition of subsidiary	3.237	-	-	-	-	3.237
Silent partnerships/SPEs	317.417	11.888	-	-	63.625	392.930
Grand total - 2012	1.750.482	31.183	-	(1.728)	284.527	2.064.464
Grand total - 2011	1.398.503	(3.716)	65.660	-	290.035	1.750.482

c) As principais informações dos investimentos indiretos da Companhia estão resumidas a seguir:

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do exercício	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	2012	2011
LOG Commercial Properties e Participações S.A.						
Cabral	21,02%	21,02%	70.911	68.942	1.968	2.570
LOG Campos	41,99%	0,00%	29.009	-	(21)	-
LOG Curitiba	42,03%	0,00%	26.324	-	-	-
LOG Feira De Santana	42,03%	0,00%	8.393	-	-	-
LOG Fortaleza	42,03%	0,00%	18.306	-	(25)	-
LOG Goiânia	41,99%	41,99%	31.236	33.116	(621)	(40)
LOG Hortolândia	42,03%	42,03%	67.066	13.856	(122)	(2)
LOG I	42,03%	42,03%	65.935	60.856	6.200	2.724
LOG II	42,03%	42,03%	20.128	20.425	1.760	1.026
LOG Juiz de Fora	42,03%	0,00%	24.602	-	(7)	-
LOG Jundiá	42,03%	42,03%	36.399	42.935	2.759	749
LOG Londrina	42,03%	0,00%	17.292	-	-	-
LOG Macae	42,03%	0,00%	12.073	-	-	-
LOG RP	42,03%	0,00%	18.389	-	(1)	-
LOG SIC Sony	42,03%	42,03%	53.871	53.844	(2)	2
LOG SJP	42,03%	0,00%	20.501	-	(4)	-
LOG SJRP	42,03%	0,00%	9.262	-	-	-
LOG Viana	42,03%	0,00%	30.118	-	-	-
Loteamento Betim	11,57%	7,43%	58.034	51.100	(34)	(113)
Office Park Pirituba	42,03%	42,03%	98.046	90.067	(9)	(0)
Outros 3 empreendimentos			407	5.041	9	(0)
Total			716.302	440.182	11.850	6.916
Prime Incorporações e Construções Ltda.						
Chapada Imperi SPE LTDA	18,60%	18,60%	8.765	11.516	(2.441)	3.289
Citylife C.Vig SPE LTDA	20,70%	20,70%	30.010	32.432	(3.675)	14.053
Gran Olympus SPE LTDA	21,00%	21,00%	20.881	15.068	15.210	1.716
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	21,00%	0,00%	158	-	143	-
MRV Prim A Goia SPE LTDA	21,00%	21,00%	8.904	13.871	(601)	(5.343)
MRV PRIME Silc SPE LTDA	15,00%	15,00%	12.236	20.288	(3.060)	11.397
Pq Cast Monaco SPE LTDA	21,00%	21,00%	11.378	4.383	2.442	315
Pq Castelo De Lu SPE LTDA	21,00%	21,00%	35.088	15.953	12.310	4.111
Pq Chap Guimarães SPE LTDA	18,00%	18,00%	16.096	19.757	(1.586)	3.982
SCP Charme Goiabeira	18,90%	18,90%	4.925	10.068	(4.065)	498
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	18,00%	18,00%	49.639	46.210	5.555	12.369
SCP Spazio Classique	21,00%	21,00%	13.728	17.834	(5.091)	8.874
SCP St Afonsos	20,40%	20,40%	22.852	25.544	(3.723)	1.927
Spazio Cristal SPE LTDA	18,60%	18,60%	5.561	9.884	(2.308)	4.699
Taguatinga QI SPE LTDA	15,00%	15,00%	21.852	21.730	254	13.718
Top Taguatinga LI SPE LTDA	18,00%	18,00%	78.611	42.182	53.096	17.898
Top Taguatinga SPE LTDA	18,00%	18,00%	58.171	21.837	22.421	6.135
Outros 32 empreendimentos			84.168	58.625	511	448
Total			483.023	387.182	85.392	100.086
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
MRV MRL Xiv SPE LTDA	11,30%	11,32%	13.591	4.148	6.096	1.095
SCP Reality E Renovare	6,40%	17,00%	9.440	19.114	9.037	3.893
SCP Richmond Cond.	11,30%	11,32%	5.149	5.605	(3.636)	4.309
SCP Riv Do Campo	10,92%	10,94%	18.413	7.530	11.757	1.707
SCP Roy Palm,R.Star	11,30%	11,32%	21.641	-	(8.410)	(2.826)
SCP Royal Palms Club	11,30%	11,32%	1.530	2.229	4.680	3.125
SCP Spazio Niteroi Garden	11,30%	11,32%	12.894	14.745	(6.467)	(13.029)
SCP Spazio Rimini	11,30%	11,32%	8.726	12.843	2.460	(685)
Outros 31 empreendimentos			61.676	88.678	(6.273)	(3.992)
Total			153.060	154.892	9.244	(6.403)

d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas sob controle compartilhado, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Empresas						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	48.687	208.777	1.038.498	589.041	1.087.185	797.818
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	85.178	58.114	82.130	61.080	167.308	119.194
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	178	-	-	-	178	-
PRIME Incorporações e Construções S.A.	214.334	162.415	136.413	145.962	350.747	308.377
Total empresas	348.378	429.306	1.257.041	796.083	1.605.419	1.225.389
SCPs / SPEs						
SCP Charme Goiabeira	2.167	11.625	4.260	1.135	6.427	12.760
SCP Ecov (Arag,S. Dourada)	78.557	41.072	(14.248)	18.028	64.309	59.100
SCP Reality E Renovare	45.695	21.272	51	194	45.746	21.466
SCP Richmond Cond.	10.972	9.577	989	1.415	11.961	10.992
SCP Riv Do Campo	32.973	27.978	4.952	2.608	37.925	30.586
SCP Roy Palm,R.Star	20.686	(19.971)	5.821	14.932	26.507	(5.039)
SCP Royal Palms Club	14.194	4.578	8.267	8.774	22.461	13.352
SCP Spazio Classique	12.856	20.294	5.856	2.686	18.712	22.980
SCP Spazio Niteroi Garden	23.130	25.963	2.798	2.625	25.928	28.588
SCP St Afonso	10.566	21.258	15.704	9.935	26.270	31.193
Outras 39 SCPs - Controle Compartilhado	95.363	138.871	16.741	28.734	112.104	167.605
Chapada Imperi SPE LTDA	10.127	14.279	1.261	2.458	11.388	16.737
Citylife/C.Vig SPE LTDA	28.742	33.826	6.389	4.467	35.131	38.293
Gran Olympus SPE LTDA	35.475	8.149	7.149	14.607	42.624	22.756
MRV MRL Xiv SPE LTDA	37.847	4.638	5.903	4.306	43.750	8.944
MRV Prim A Goia SPE LTDA	11.798	13.929	(1.344)	3.134	10.454	17.063
MRV PRIME Silc SPE LTDA	5.940	5.861	16.366	16.894	22.306	22.755
Pq Cast Monaco SPE LTDA	9.459	3.177	14.742	6.610	24.201	9.787
Pq Castelo De Lu SPE LTDA	41.247	28.276	13.525	14.325	54.772	42.601
Pq Chap Guimarães SPE LTDA	20.777	30.504	6.041	4.901	26.818	35.405
Spazio Cristal SPE LTDA	9.877	19.421	2.744	1.527	12.621	20.948
Taguatinga QI SPE LTDA	42.954	28.240	(17.233)	6.146	25.721	34.386
Top Taguatinga LI SPE LTDA	56.470	7.564	83.059	73.381	139.529	80.945
Top Taguatinga SPE LTDA	106.436	37.891	14.563	17.242	120.999	55.133
Outras 23 SPE - Controle Compartilhado	148.024	68.704	19.014	10.645	167.038	79.349
Total SCPs / SPEs	912.332	606.976	223.370	271.709	1.135.702	878.685

	Passivo							
	Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Empresas								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	169.016	208.434	482.402	162.361	435.767	427.023	1.087.185	797.818
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	59.060	39.858	99.134	74.142	9.114	5.194	167.308	119.194
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	75	-	-	-	103	-	178	-
PRIME Incorporações e Construções S.A.	133.777	112.483	156.799	142.288	60.171	53.606	350.747	308.377
Total empresas	361.928	360.775	738.335	378.791	505.155	485.823	1.605.419	1.225.389
SCPs / SPEs								
SCP Charme Goiabeira	966	1.545	536	1.147	4.925	10.068	6.427	12.760
SCP Ecov (Arag,S. Dourada)	7.752	5.088	6.918	7.801	49.639	46.211	64.309	59.100
SCP Reality E Renovare	3.367	1.070	32.939	1.283	9.440	19.113	45.746	21.466
SCP Richmond Cond.	3.531	2.258	3.281	3.129	5.149	5.605	11.961	10.992
SCP Riv Do Campo	15.195	19.311	4.317	3.745	18.413	7.530	37.925	30.586
SCP Roy Palm,R.Star	1.982	4.666	2.884	2.657	21.641	(12.362)	26.507	(5.039)
SCP Royal Palms Club	16.759	10.649	4.172	474	1.530	2.229	22.461	13.352
SCP Spazio Classique	3.185	1.456	1.799	3.690	13.728	17.834	18.712	22.980
SCP Spazio Niteroi Garden	10.249	8.858	2.785	4.985	12.894	14.745	25.928	28.588
SCP St Afonso	1.683	(271)	1.735	5.921	22.852	25.543	26.270	31.193
Outras 39 SCPs - Controle Compartilhado	17.295	14.798	16.882	17.610	77.927	135.194	112.104	167.605
Chapada Imperi SPE LTDA	1.580	2.965	1.043	2.257	8.765	11.515	11.388	16.737
Citylife/C.Vig SPE LTDA	2.206	1.928	2.915	3.933	30.010	32.432	35.131	38.293
Gran Olympus SPE LTDA	11.826	6.534	9.917	1.154	20.881	15.068	42.624	22.756
MRV MRL Xiv SPE LTDA	24.235	4.373	5.924	424	13.591	4.147	43.750	8.944
MRV Prim A Goia SPE LTDA	795	1.501	755	1.690	8.904	13.872	10.454	17.063
MRV PRIME Silc SPE LTDA	4.203	548	5.867	1.919	12.236	20.288	22.306	22.755
Pq Cast Monaco SPE LTDA	6.933	4.824	5.890	581	11.378	4.382	24.201	9.787
Pq Castelo De Lu SPE LTDA	11.302	20.359	8.382	6.290	35.088	15.952	54.772	42.601
Pq Chap Guimarães SPE LTDA	8.559	12.830	2.163	2.818	16.096	19.757	26.818	35.405
Spazio Cristal SPE LTDA	6.248	10.141	812	923	5.561	9.884	12.621	20.948
Taguatinga QI SPE LTDA	1.922	7.946	1.947	4.709	21.852	21.731	25.721	34.386
Top Taguatinga LI SPE LTDA	37.897	31.763	23.021	7.000	78.611	42.182	139.529	80.945
Top Taguatinga SPE LTDA	37.288	31.442	25.540	1.854	58.171	21.837	120.999	55.133
Outras 23 SPE - Controle Compartilhado	89.878	63.822	16.133	653	61.027	14.877	167.038	79.349
Total SCPs / SPEs	326.836	270.404	188.557	88.647	620.309	519.634	1.135.702	878.685

	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (Despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado do Exercício	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Empresas												
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	27.656	7.210	(6.640)	(1.511)	(11.247)	(6.256)	504	9.382	(1.685)	(2.257)	8.588	6.570
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	38.329	31.738	(32.393)	(31.485)	10.797	830	(11.592)	(8.562)	(1.236)	(1.048)	3.905	(8.527)
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	-	-	-	-	(0)	-	143	-	-	-	143	-
PRIME Incorporações e Construções S.A.	131.809	133.679	(95.412)	(91.130)	(6.985)	(6.242)	(16.920)	(14.360)	(2.772)	(4.589)	9.720	17.357
Total empresas	197.794	172.627	(134.445)	(124.126)	(7.435)	(11.668)	(27.865)	(13.540)	(5.693)	(7.894)	22.356	15.400
SCPs / SPEs												
SCP Charme Goiabeira	2.591	8.859	(6.415)	(7.548)	(280)	(484)	7	37	32	(366)	(4.065)	498
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	32.966	35.438	(25.090)	(20.595)	(1.610)	(1.222)	13	6	(724)	(1.258)	5.555	12.369
SCP Realty E Renovare	28.413	11.715	(16.571)	(7.384)	(1.083)	(186)	(778)	(14)	(944)	(238)	9.037	3.893
SCP Richmond Cond.	8.865	14.389	(11.957)	(9.384)	(307)	(260)	55	11	(291)	(446)	(3.635)	4.310
SCP Riv Do Campo	31.275	10.581	(17.256)	(7.069)	(1.328)	(1.495)	76	(4)	(1.011)	(306)	11.756	1.707
SCP Roy Palm.R.Star	2.414	18.997	(9.035)	(22.731)	(478)	(837)	159	1.296	(1.471)	450	(8.411)	(2.825)
SCP Royal Palm Club	13.620	8.584	(7.943)	(4.348)	(645)	(962)	(10)	21	(343)	(170)	4.679	3.125
SCP Spazio Classique	7.381	25.879	(11.108)	(14.946)	(1.243)	(1.193)	12	7	(134)	(874)	(5.092)	8.873
SCP Spazio Niteno Garden	762	11.754	(7.396)	(23.145)	(265)	(763)	593	(200)	(161)	(671)	(6.467)	(13.025)
SCP St Afonso	5.665	15.833	(9.183)	(12.888)	(381)	(470)	39	(11)	136	(536)	(3.724)	1.928
Outras 39 SCPs - Controle Compartilhado	46.869	55.879	(51.963)	(53.810)	(5.832)	(2.999)	740	1.715	1.403	(3.529)	(8.783)	(2.744)
Chapada Imperi SPE LTDA	7.177	13.977	(9.161)	(10.055)	(359)	(285)	(22)	52	(75)	(400)	(2.440)	3.289
Citylife C.Vig SPE LTDA	14.362	36.397	(15.701)	(19.033)	(2.092)	(2.089)	4	(4)	(250)	(1.223)	(3.677)	14.048
Gran Olympus SPE LTDA	37.577	14.880	(19.846)	(11.021)	(1.504)	(1.793)	103	(9)	(1.121)	(341)	15.209	1.716
MRV MRL Xiv SPE LTDA	18.624	-	(10.805)	-	(1.116)	-	(23)	-	(584)	-	6.096	-
MRV Prim A Gou SPE LTDA	1.185	11.348	(1.306)	(11.667)	(583)	(4.863)	156	18	(54)	(183)	(602)	(5.349)
MRV PRIME.Sis. SPE LTDA	4.871	24.775	(7.889)	(12.565)	(67)	(218)	78	(4)	(52)	(591)	(3.059)	11.397
Pq Cast Monaco SPE LTDA	14.452	7.225	(10.185)	(5.330)	(1.445)	(1.385)	(3)	(4)	(379)	(191)	2.440	315
Pq Castelo De Lu SPE LTDA	40.989	24.880	(23.821)	(16.991)	(3.858)	(3.039)	(182)	(14)	(817)	(724)	12.311	4.112
Pq Chap Guimarães SPE LTDA	15.001	17.233	(15.735)	(12.419)	(641)	(222)	97	(16)	(307)	(495)	(1.585)	3.981
Spazio Cristal SPE LTDA	8.326	13.789	(9.810)	(8.314)	(637)	(415)	(16)	6	(171)	(367)	(2.308)	4.699
Taguatinga Q1 SPE LTDA	13.645	38.002	(13.184)	(23.042)	(216)	(207)	85	31	(76)	(1.079)	254	13.705
Top Taguatinga LJ SPE LTDA	113.271	91.418	(54.888)	(66.372)	(3.187)	(4.905)	113	1	(2.214)	(2.244)	53.095	17.898
Top Taguatinga SPE LTDA	62.279	31.189	(37.335)	(22.259)	(1.588)	(2.364)	292	6	(1.226)	(437)	22.422	6.135
Outras 23 SPE - Controle Compartilhado	34.977	5.151	(25.860)	(2.707)	(5.783)	(1.352)	104	15	(809)	(131)	2.629	1.076
Total SCPs / SPEs	567.557	548.172	(429.445)	(405.623)	(36.528)	(34.110)	1.692	2.942	(11.643)	(16.250)	91.635	95.131

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (d) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

A Companhia e controladas participam do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou mediante participação societária.

Em 15 de julho de 2011, a Companhia e os demais acionistas da LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), em conjunto com o fundo de investimento Starwood Capital (“Starwood”) assinaram um acordo de investimentos para a compra de 62.650.009 ações ordinárias a serem emitidas pela LOG, totalizando R\$350.000 (R\$250.000 por parte do Starwood e R\$100.000 por parte dos demais acionistas, sendo R\$63.050 por parte da Companhia).

Em 2011, as integralizações de recursos ocorreram nos montantes de R\$140.000 e R\$210.000, respectivamente. Após estas integralizações a participação da Companhia passou de 63,05% para 42,03%. Apesar desta redução de participação, em função da referida integralização ter sido feita a valor justo, superior ao valor patrimonial contábil, houve ganho líquido, no valor de R\$65.660, líquidos de R\$2.051 referentes a gastos, registrado no resultado em “Outras receitas operacionais”, no individual e consolidado. Adicionalmente, no consolidado os valores são demonstrados como segue:

	Consolidado
	2011
	Ganho (perda)
Caixa e equivalentes de caixa	(11.317)
Propriedade para investimentos	(98.179)
Empréstimos e financiamentos	51.375
Contas a pagar e outros por aquisição de terrenos	26.936
Outros ativos e passivos líquidos	2.688
Ativos líquidos	(28.497)
Gastos com a entrada do novo acionista	(2.051)
Ganho com entrada do novo acionista	96.208
Ganho líquido com a entrada do novo acionista	65.660
Ativos líquidos, exceto caixa e equivalentes de caixa	(17.180)
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	82.840

A Companhia, junto com sua controlada LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), participa na MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.(MDI), cuja atividade é a administração de bens próprios; incorporação, construção, comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; a aquisição, alienação e troca de imóveis próprios ou de terceiros; e, participação em outras sociedades na qualidade de sócia acionista.

No reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada MDI e da LOG, são eliminados lucros não realizados, devido a realização das operações de venda de terrenos e cessão de direito da MDI e da Companhia para a LOG, em 2010 e 2012, respectivamente. Em 2012, os lucros não realizados provenientes das operações com a MDI foram ajustados pela atualização do ajuste a valor presente em R\$427 (R\$1.410 em de 2011) e por ITBI de R\$3.302 no terceiro trimestre de 2012. Em 2012, a Companhia realizou venda de terreno para a LOG no valor de R\$4.381, apurando lucro líquido de impostos e da eliminação de lucros não realizados de R\$203. Os efeitos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 foram como segue:

	Lucros não realizados	
	31/12/12	31/12/11
Valor de venda do terreno e cessão de direitos	29.392	27.551
Ajuste a valor presente	(732)	(1.159)
Custo de aquisição do terreno	(10.245)	(5.346)
Impostos incidentes na transação	(1.799)	(1.665)
Total dos lucros não realizados eliminados	16.616	19.381

Em 2012, a Companhia teve uma redução de 0,08% de sua participação na MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) em decorrência do aumento de capital através de exercícios das opções de ações por parte de colaboradores. Em virtude desta alteração a Companhia passou de 37,73% para 37,65% do capital social da MRL.

O ágio na aquisição de investimentos se refere a aquisição de participação ocorrida em 2007 da controlada MRL. O investimento adquirido gerou ágio que em 31 de dezembro de 2012, é de R\$3.237 (R\$3.237 em 31 de dezembro de 2011). No consolidado está classificado na rubrica de "Intangível" (nota explicativa 11). Este ágio está fundamentado em estudo de realização e a partir de 1º de janeiro de 2009, em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado.

Em 9 de julho de 2012, o Conselho de Administração aprovou a transformação da sociedade Amazonas Park Incorporações SPE LTDA na URBAMAIS Properties e Participações S.A., cujo objetivo é o desenvolver grandes áreas urbanas para uso residencial e/ou misto. Foi aprovado o aporte inicial de R\$2.990 do montante previsto de R\$50.000 sendo a Companhia responsável por 60% do capital.

Os percentuais dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, em 31 de dezembro de 2012, são como segue:

	Consolidado			
	Ativo total			
	2012		2011	
	R\$mil	%	R\$mil	%
Empreendimentos com segregação patrimonial conforme Lei nº 10.931/04	3.600.613	32,4	1.543.626	16,9
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	1.064.688	9,6	960.171	10,5
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.281.418	11,5	1.049.427	11,4
Outras sociedades	755.335	6,8	596.924	6,5
Empreendimentos com segregação	6.702.054	60,3	4.150.148	45,3
Empreendimentos sem segregação	4.406.688	39,7	5.010.520	54,7
Total do consolidado	11.108.742	100,0	9.160.668	100,00

9. Propriedades para investimento (consolidado)

As propriedades para investimento referem-se aos ativos mantidos pela controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A., com a finalidade de obter renda com alugueis ou para valorização de capital, e são demonstrados conforme abaixo:

31/12/12	31/12/11
-----------------	-----------------

	Vida útil (em anos)	Custo	Depreciação acu- mulada	Saldo líquido	Saldo líquido
Edificações	25	114.714	(2.790)	111.924	29.290
Terrenos	-	207.599	-	207.599	135.842
Obras em andamento	-	83.468	-	83.468	57.771
Total		405.781	(2.790)	402.991	222.903

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é como segue:

	Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Saldo inicial	222.903	155.705
Adições	182.878	167.317
Transferência para estoque de terreno destinado a loteamento e venda	-	(1.151)
Ajuste por mudança de percentual na participação societária (Nota explicativa 8)	-	(98.179)
Depreciação	(2.790)	(789)
Saldo final	402.991	222.903

Em 31 de dezembro de 2012, esta rubrica inclui também capitalização de encargos financeiros, no valor total de R\$15.288 (R\$16.742 em 31 de dezembro de 2011).

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, não foram identificados indicativos de perda, e, desta forma, não houve a necessidade de registrar provisão para redução dos valores dos ativos.

Segue abaixo quadro comparativo dos custos e valores justos das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2012, sendo que estes últimos foram estimados conforme com o descrito na nota explicativa 2.7.10.

Descrição do empreendimento	Consolidado	
	Valor residual	Valor justo
Galpões industriais	351.075	575.691
Lojas comerciais/escritórios	33.273	63.953
Shopping Center	13.348	23.248
Centros de conveniência (Strip mall)	5.295	12.769
Total	402.991	675.661

Em 31 de dezembro de 2012, propriedades para investimento no montante estimado de R\$150.657 (R\$52.900 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado foram dadas em garantia na obtenção de empréstimos.

As receitas geradas pelas propriedades para investimento são demonstradas na nota explicativa 24.

10. Imobilizado

As movimentações de imobilizado, segregando custo e depreciação, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 foram como segue:

	31/12/10	Adição	Baixa	Transfe- rência ⁽¹⁾	31/12/11	Adição	Baixa	Transfe- rência ⁽¹⁾	31/12/12
<u>Individual:</u>									
<u>Custo:</u>									
Edificações	1.741	-	-	1.370	3.111	-	(149)	8.073	11.035
Aeronaves e veículos em uso	10.940	-	(1.758)	-	9.182	86	(1.038)	(24)	8.206

	31/12/10	Adição	Baixa	Transfe- rência ^(*)	31/12/11	Adição	Baixa	Transfe- rência ^(*)	31/12/12
Máquinas e equipamentos	9.490	5.251	(46)	7.015	21.710	10.298	(995)	985	31.998
Móveis e utensílios	4.067	1.164	(49)	(44)	5.138	497	(775)	(8)	4.852
Equipamentos e instalações de informática	5.169	191	(13)	(1)	5.346	50	(233)	29	5.192
Plantão de vendas e apartamentos modelos	16.406	8.786	-	(687)	24.505	7.062	(470)	(608)	30.489
Obras em andamento	5.494	10.334	(28)	(8.183)	7.617	9.556	(311)	(8.733)	8.129
Total Custo	<u>53.307</u>	<u>25.726</u>	<u>(1.894)</u>	<u>(530)</u>	<u>76.609</u>	<u>27.549</u>	<u>(3.971)</u>	<u>(286)</u>	<u>99.901</u>
Depreciação acumulada:									
Edificações	195	111	-	-	306	1.762	(65)	-	2.003
Aeronaves e veículos em uso	1.410	466	(1.168)	-	708	266	(495)	(11)	468
Máquinas e equipamentos	900	883	(12)	22	1.793	1.865	(291)	60	3.427
Móveis e utensílios	972	448	(15)	-	1.405	477	(224)	(2)	1.656
Equipamentos e instalações de informática	2.815	728	(10)	(1)	3.532	561	(226)	18	3.885
Plantão de vendas e apartamentos modelos	6.531	6.216	-	43	12.790	6.041	(81)	-	18.750
Total Depreciação acumulada	<u>12.823</u>	<u>8.852</u>	<u>(1.205)</u>	<u>64</u>	<u>20.534</u>	<u>10.972</u>	<u>(1.382)</u>	<u>65</u>	<u>30.189</u>
Total Imobilizado líquido	<u><u>40.484</u></u>	<u><u>16.874</u></u>	<u><u>(689)</u></u>	<u><u>(594)</u></u>	<u><u>56.075</u></u>	<u><u>16.577</u></u>	<u><u>(2.589)</u></u>	<u><u>(351)</u></u>	<u><u>69.712</u></u>
Consolidado:									
Custo:									
Edificações	1.808	223	-	1.687	3.718	131	(149)	9.400	13.100
Aeronaves e veículos em uso	11.259	175	(1.928)	(59)	9.447	86	(1.091)	-	8.442
Máquinas e equipamentos	11.955	9.543	(167)	6.918	28.249	13.708	(1.450)	815	41.322
Móveis e utensílios	5.007	1.665	(117)	(183)	6.372	977	(1.039)	-	6.310
Equipamentos e instalações de informática	5.883	434	(25)	2	6.294	270	(234)	10	6.340
Plantão de vendas e apartamentos modelos	29.417	15.775	(980)	-	44.212	12.667	(1.053)	25	55.851
Obras em andamento	5.711	11.606	(28)	(8.365)	8.924	10.447	(339)	(10.250)	8.782
Total Custo	<u>71.040</u>	<u>39.421</u>	<u>(3.245)</u>	<u>-</u>	<u>107.216</u>	<u>38.286</u>	<u>(5.355)</u>	<u>-</u>	<u>140.147</u>
Depreciação Acumulada:									
Edificações	200	129	-	-	329	2.078	(65)	-	2.342
Aeronaves e veículos em uso	1.522	533	(1.246)	-	809	325	(534)	-	600
Máquinas e equipamentos	1.222	1.159	(26)	-	2.355	2.628	(419)	(1)	4.563
Móveis e utensílios	1.075	528	(32)	-	1.571	614	(301)	-	1.884
Equipamentos e instalações de informática	3.063	862	(20)	-	3.905	748	(226)	1	4.428
Plantão de vendas e apartamentos modelos	12.778	8.587	(927)	-	20.438	10.644	(218)	-	30.864
Total Depreciação acumulada	<u>19.860</u>	<u>11.798</u>	<u>(2.251)</u>	<u>-</u>	<u>29.407</u>	<u>17.037</u>	<u>(1.763)</u>	<u>-</u>	<u>44.681</u>
Total do Imobilizado líquido	<u><u>51.180</u></u>	<u><u>27.623</u></u>	<u><u>(994)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>77.809</u></u>	<u><u>21.249</u></u>	<u><u>(3.592)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>95.466</u></u>

(*) Incluem transferências para investimentos

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.7.13, a Companhia revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada período de relatório. As taxas médias anuais de depreciação dos bens do ativo imobilizado são como segue:

	Taxa média anual de depreciação	
	Individual e Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Edificações	4,0%	4,0%
Aeronaves e veículo em uso	9,0%	9,0%
Máquinas e equipamentos	11,2%	11,2%
Móveis e utensílios	10,0%	10,0%
Equipamentos e instalações de informática	20,0%	20,0%
Plantão de vendas e apartamentos modelos	67,5%	67,5%

Os valores de bens que possuem arrendamento mercantil estão demonstrados na nota explicativa 13.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 9 e 12 do CPC 01 (R1). Não há bens do imobilizado oferecidos como garantia e passivos, exceto a aeronave modelo Phenom 100 VL, com saldo residual de R\$6.417 em 31 de dezembro de 2012 (R\$6.666 em 31 de dezembro de 2011), que é alienada fiduciariamente ao agente financeiro.

11. Intangível

A movimentação do saldo de intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é como segue:

	31/12/10	Adição	Transfe- rência	31/12/11	Adição	Transfe-rência	31/12/12
<u>Individual:</u>							
<u>Custo:</u>							
Desenvolvimento de software	7.482	1.250	879	9.611	317	5.148	15.076
Licença de uso do software	21.417	2.028	759	24.204	1.756	2.153	28.113
Intangível em desenvolvimento	5.853	7.554	(1.638)	11.769	16.225	(7.301)	20.693
Total Custo	34.752	10.832	-	45.584	18.298	-	63.882
<u>Amortização acumulada:</u>							
Desenvolvimento de software	2.233	1.730	-	3.963	2.701	-	6.664
Licença de uso do software	6.401	4.485	-	10.886	5.247	-	16.133
Total amortização acumulada	8.634	6.215	-	14.849	7.948	-	22.797
Total Intangível	26.118	4.617	-	30.735	10.350	-	41.085

	31/12/10	Adição	Transfe- rência	31/12/11	Adição	Transfe-rência	31/12/12
Consolidado:							
Custo:							
Desenvolvimento de software	7.482	1.251	879	9.612	317	5.148	15.077
Licença de uso do software	21.536	2.203	759	24.498	1.930	2.155	28.583
Intangível em desenvolvimento	5.855	7.555	(1.638)	11.772	16.232	(7.303)	20.701
Total Custo	34.873	11.009	-	45.882	18.479	-	64.361
Amortização acumulada:							
Desenvolvimento de software	2.233	1.730	-	3.963	2.701	-	6.664
Licença de uso do software	6.429	4.528	-	10.957	5.325	-	16.282
Total amortização acumulada	8.662	6.258	-	14.920	8.026	-	22.946
Total líquido	26.211	4.751	-	30.962	10.453	-	41.415
Ágio na aquisição de controlada	3.237	-	-	3.237	-	-	3.237
Total Intangível	29.448	4.751	-	34.199	10.453	-	44.652

A taxa média anual de amortização para desenvolvimento de software e licença de uso de software é de 20%. A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Individual	Consolidado
2013	8.517	8.615
2014	10.132	10.223
2015	7.792	7.874
2016	6.613	6.660
2017	8.031	8.043
Total	41.085	41.415

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos. Não há ativos intangíveis relevantes totalmente amortizados e ainda em uso pela Companhia.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos intangíveis de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura, conforme descrito na nota explicativa 8, avaliado por meio de fluxo de caixa descontado a valor presente pelo Custo Médio Ponderado de Capital de Giro (WACC na sigla em inglês), o qual indicava valor recuperável para o ativo avaliado na data de aquisição. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de “*impairment*”, conforme requerimentos do CPC 01 (R1), e concluiu que os valores deste ativo de R\$3.237 (R\$3.237 em 31 de dezembro de 2011) não apresentavam problemas de realização.

As premissas chaves utilizadas para elaboração da valoração incluem o valor estimado de venda das unidades dos empreendimentos em estoque, o custo de construção dos projetos e o valor referente a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar e das obrigações da controlada. As premissas foram determinadas com base em informações históricas.

O período da revisão das projeções de fluxo de caixa utilizadas para avaliar a recuperação dos ativos é anual, por ocasião do fechamento das demonstrações financeiras anuais. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Arrendamento mercantil (nota explicativa 13)	10.082	7.266	10.082	7.266
Debêntures (a)	1.960.549	1.578.168	2.037.999	1.623.858
Empréstimos e Financiamentos (b)	828.271	626.827	1.634.753	1.045.882
Total Geral (c)	2.798.902	2.212.261	3.682.834	2.677.006
Circulante	770.941	331.914	1.004.189	532.489
Não circulante	2.027.961	1.880.347	2.678.645	2.144.517

Resumo das principais características:

(a) Debêntures:

A composição das debêntures por vencimento é como segue:

Período após data de balanço	Individual						31/12/11 Total
	31/12/12						
	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	Total	
<u>Amortização:</u>							
1 ano	103.601	276.720	61.812	21.898	6.272	470.303	166.887
2 anos	-	258.200	120.000	-	-	378.200	420.187
3 anos	-	-	120.000	250.000	-	370.000	378.200
4 anos	-	-	-	250.000	250.000	500.000	370.000
Após 4 anos	-	-	-	-	250.000	250.000	250.000
Total	103.601	534.920	301.812	521.898	506.272	1.968.503	1.585.274
<u>Gastos:</u>							
1 ano	(233)	(953)	(520)	(504)	(765)	(2.975)	(2.507)
2 anos	-	(159)	(521)	(504)	(767)	(1.951)	(2.183)
3 anos	-	-	(478)	(505)	(768)	(1.751)	(1.180)
4 anos	-	-	-	(252)	(768)	(1.020)	(983)
Após 4 anos	-	-	-	-	(257)	(257)	(253)
Total	(233)	(1.112)	(1.519)	(1.765)	(3.325)	(7.954)	(7.106)
Total líquido	103.368	533.808	300.293	520.133	502.947	1.960.549	1.578.168

Período após data de balan- ço	Consolidado							
	31/12/12							31/12/11
	1ª Emissão (*)	2ª Emissão (**)	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	Total	Total
<u>Amortização:</u>								
1 ano	104.086	3.786	276.720	61.812	21.898	6.272	474.574	167.622
2 anos	45.392	4.203	258.200	120.000	-	-	427.795	420.187
3 anos	-	4.707	-	120.000	250.000	-	374.707	423.592
4 anos	-	5.212	-	-	250.000	250.000	505.212	370.000
Após 4 anos	-	14.458	-	-	-	250.000	264.458	250.000
Total	149.478	32.366	534.920	301.812	521.898	506.272	2.046.746	1.631.401
<u>Gastos:</u>								
1 ano	(436)	(92)	(953)	(520)	(504)	(765)	(3.270)	(2.709)
2 anos	(32)	(92)	(159)	(521)	(504)	(767)	(2.075)	(2.385)
3 anos	-	(92)	-	(478)	(505)	(768)	(1.843)	(1.213)
4 anos	-	(93)	-	-	(252)	(768)	(1.113)	(983)
Após 4 anos	-	(189)	-	-	-	(257)	(446)	(253)
Total	(468)	(558)	(1.112)	(1.519)	(1.765)	(3.325)	(8.747)	(7.543)
Total líquido	149.010	31.808	533.808	300.293	520.133	502.947	2.037.999	1.623.858

(*) Estes saldos contemplam a 1ª emissão de debêntures da controlada LOG Commercial Properties e Participações S.A., sendo R\$45.878 referente ao principal e juros a amortizar, e R\$235 referente aos gastos com emissão à apropriar.

(**) Estes saldos referem-se a 2ª emissão de debêntures da controlada LOG Commercial Properties e Participações S.A..

Os gastos incorridos com as emissões das debêntures totalizaram R\$4.126 na 1ª emissão, R\$1.446 na 2ª emissão, R\$3.802 na 3ª emissão, R\$2.601 na 4ª emissão, R\$2.520 na 5ª emissão e R\$3.834 na 6ª emissão incluindo taxas, comissões e outros custos e despesas. Estes valores foram contabilizados retificando o passivo e são amortizados no resultado de acordo com o prazo de amortização das dívidas, bem como as taxas de juros com os gastos de emissão, sendo as taxas efetivas de 1,70% ao ano para a 1ª série e 11,09% ao ano para a 2ª série da 1ª emissão de debêntures, 2,20% ao ano para a série única da 1ª emissão de debêntures, 2,17% ao ano para a série única da 2ª emissão de debêntures, 1,80% ao ano para a série única da 3ª emissão de debêntures, 8,50% ao ano para a série única da 4ª emissão de debêntures e 1,61% ao ano para a série única da 5ª emissão de debêntures, 1,67% ao ano para a série única da 6ª emissão de debêntures.

As principais características das debentures da Companhia são como segue:

Emissão	Data	Serie	Qtde	Valor	Remuneração	Vencimento	Pagamento de encargos
1ª	15/06/08	1ª	27.140	271.400	100% DI over + 1,5% a.a.	15/06/13	Semestral
1ª	15/06/08	2ª	2.860	28.600	IPCA + 10,8 %a.a.	15/06/13	Anual
3ª	01/02/10	única	51.640	516.400	100% DI over + 1,6 %a.a.	02/13 e 02/14	Semestral
4ª	23/12/10	única	300	300.000	TR + 8,25% a.a.*	12/13 a 12/15**	Semestral
5ª	15/07/11	única	500.000	500.000	CDI + 1.5% a.a.	07/15 e 07/16	Semestral
6ª	03/05/12	única	500.000	500.000	CDI + 1.5% a.a	05/16 e 05/17	Semestral

* Para empreendimentos com valor de comercialização maior que o estabelecido pelo Conselho Curador do FGTS o spread é 10,25% a.a.

** Vencimentos semestrais.

As debêntures da 4ª emissão são garantidas por (I) recebíveis das unidades financiadas com o recurso em questão (ver nota explicativa 6), (II) pela cessão fiduciária das contas vinculadas a emissão e aplicação dos recursos oriundos dos pagamentos dos recebíveis (ver nota explicativa 5) e (III) da alienação de terrenos dos empreendimentos financiados após a liberação dos recursos (ver nota explicativa 7).

A LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG) realizou duas emissões de debêntures simples com as seguintes características:

Emissão	Data	Serie	Qtde	Valor	Remuneração	Vencimento	Pagamento de encargos
1ª	16/05/11	1ª	108	108.000	100% CDI + 2,20% a.a.**	16/02/14	Semestral
2ª	18/06/12	2ª	80	80.000	100% CDI + 1,90% a.a.**	18/06/19	Semestral

* Para fins de consolidação dos valores da 1º e 2º emissão são respectivamente: R\$45.392 e R\$33.616.

** Taxas efetivas de 2,69% e 2,17%, respectivamente.

Obrigações contratuais

A Companhia tem certas obrigações contratuais restritivas, conforme descrito na Seção 5 - Vencimento Antecipado, dos Instrumentos Particulares de Escritura da 1ª a 6ª Emissões Públicas de Debêntures não Conversíveis em Ações da Companhia. As obrigações referem-se à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário, relacionados a “dívida líquida mais imóveis a pagar versus patrimônio líquido” e “recebíveis mais receita a apropriar mais estoques versus dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar”, dentre outras obrigações. A falta de cumprimento dos itens citados na referida Seção pode acarretar o vencimento antecipado automático das debêntures.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia está cumprindo todas as referidas cláusulas restritivas das 1ª a 6ª emissões de debêntures.

Para as emissões da LOG não existem cláusulas restritivas referentes ao cumprimento de índices financeiros.

As debêntures emitidas pela Companhia e sua controlada em conjunto são simples, não conversíveis, de espécie quirografária e sem garantia.

(b) Empréstimos e financiamentos:

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como segue:

Modalidade	Vencimentos	Indexador	Spread anual médio	Individual		Consolidado	
				31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Cédulas de Crédito Bancário	Trimestrais -						
Principal e juros	03/13 a 03/15	CDI	1,15%	241.571	242.109	241.571	242.109
Gastos com emissão				(2.247)	(3.239)	(2.247)	(3.239)
Total CCB				239.324	238.870	239.324	238.870
Capital de giro	Diversos -						
Principal e juros	02/12 a 05/17	CDI	1,02% a 2,80%	51.567	109.027	275.229	291.518
Gastos com emissão				-	-	(1.629)	(704)
Total capital giro				51.567	109.027	273.600	290.814
Financiamentos a construção	Diversos -						
Principal e juros	07/10 a 05/16	TR ^(*)	8% a 11,5%	533.038	273.995	1.118.814	511.263
Gastos com emissão				-	-	(1.327)	-
Total financiamentos a construção				533.038	273.995	1.117.487	511.263
Financiamento FINAME	Mensais - 01/11 a 04/20	Pré-fixado	4,50%	4.342	4.935	4.342	4.935
Total Geral				828.271	626.827	1.634.753	1.045.882

(*) TR - Taxa Referencial

Em 18 de fevereiro de 2011, a Companhia emitiu duas Cédulas de Crédito Bancário ("CCB") totalizando R\$240.900, que lastrearam a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), emitidos pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, no dia 15 de março de 2011. Os gastos incorridos com a emissão dos CCBs foram de R\$3.980. Estes recursos são destinados à aquisição de terrenos, construção e desenvolvimento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação não conta com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias.

A Companhia tem certas obrigações contratuais para as Cédulas de Crédito Bancário - CCB, que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados trimestralmente, relacionados à "dívida líquida (excluindo os financiamentos à construção), mais imóveis a pagar (excluindo imóveis a pagar em permuta) versus patrimônio líquido" e "recebíveis mais receita a apropriar mais estoques versus dívida líquida (excluindo os financiamentos à construção), mais imóveis a pagar (excluindo os financiamentos à construção) mais custo a apropriar", dentre outras obrigações listadas no Prospecto Definitivo de Distribuição Pública da Série 2010 - 188ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização. A falta de cumprimento dos itens citados acarretará o vencimento antecipado automático das Cédulas de Crédito Bancário. Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia está cumprindo todas as referidas cláusulas restritivas citadas.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota explicativa 6), alienação de terrenos (ver nota explicativa 7), ou notas promissórias, sendo algumas avalizadas pelos acionistas controladores.

O contrato de financiamento FINAME refere-se a compra de aeronave. O financiamento tem como garantia a alienação fiduciária em favor do agente financeiro (ver nota explicativa 10), e nota promissória no valor correspondente a 130% do valor total do principal.

A Companhia tem certas obrigações contratuais para os contratos de capital de giro, financiamento à construção e FINAME, que se referem à várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período

da dívida, tais como: não ter alterações significativas na composição societária; cumprimento dos pagamentos previstos em contrato; manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas aos contratos; garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não interrupção das atividades, falência ou insolvência; não ultrapassar valor máximo de títulos protestados ou eventos que possam comprometer a capacidade creditícia da companhia; prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos. No caso do FINAME, temos obrigações como: se ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil ou se houver descumprimento dos artigos 39 e 40 das “Disposições Aplicáveis aos Contratos do BNDES” e ter alguma sentença condenatória transitado em julgado de trabalho escravo, de assédio moral ou sexual, ou crime contra o meio ambiente. No caso dos financiamentos à construção, temos obrigações como: aplicação dos recursos exclusivamente em construção; não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros para dar como vencido antecipadamente os contratos. Em 31 de dezembro de 2012, a companhia está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

A composição dos empréstimos e financiamentos por vencimento em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
1 ano	299.012	165.145	528.282	365.187
2 anos	270.955	250.654	598.418	373.979
3 anos	212.429	115.472	377.430	207.027
4 anos	43.904	92.994	91.364	95.748
Após 4 anos	1.971	2.562	39.259	3.941
Total	828.271	626.827	1.634.753	1.045.882

(c) A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos, arrendamento mercantil e debêntures é como segue:

<u>Período após a data do balanço</u>	<u>Individual</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
1 ano	770.941	331.914	1.004.189	532.489
2 anos	651.369	670.944	1.028.301	794.067
3 anos	581.994	494.385	751.610	631.299
4 anos	542.884	462.709	595.463	465.463
Após 4 anos	251.714	252.309	303.271	253.688
Total	2.798.902	2.212.261	3.682.834	2.677.006

(d) Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e lançados ao custo dos empreendimentos ou capitalizados no ativo imobilizado, conforme critério descrito na nota explicativa 2.7.3.

	Individual		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Encargos financeiros brutos	242.849	227.078	308.478	276.808
Encargos financeiros capitalizados	(134.346)	(121.634)	(178.097)	(164.642)
Valores registrados no resultado financeiro (nota explicativa 26)	108.503	105.444	130.381	112.166

Encargos financeiros incluídos na rubrica de Imóveis em Construção

Saldo inicial	55.265	45.986	77.757	46.045
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
- Empréstimos e financiamentos	46.732	27.540	84.300	69.371
- Debêntures	87.614	94.094	93.797	95.271
Encargos financeiros capitalizados	134.346	121.634	178.097	164.642
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota explicativa 25)	(114.317)	(112.355)	(142.404)	(132.930)
Saldo final	75.294	55.265	113.450	77.757

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o total capitalizado de empréstimos representou uma taxa média de encargos de 10,03% ao ano (12,42% ao ano em 2011) e têm vinculação contratual direta com os imóveis em construção.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, o total capitalizado de debêntures representou uma taxa média de encargos de 9,91% ao ano (12,67% ao ano em 2011).

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção capitalizados ao custo de cada empreendimento são apropriados ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento das receitas.

13. Arrendamento mercantil

(a) Arrendamento financeiro

A Companhia possui operações de arrendamento mercantil financeiro referentes a: equipamentos alocados no processo produtivo, tais como, mini carregadeiras, guas e guindastes. As operações possuem prazos de 24 a 60 meses, contados a partir da data de entrega dos bens, e cláusula de opção de compra. Em 2011, a companhia tinha operações de arrendamento mercantil financeiro de uma aeronave e frota de automóveis, os valores foram quitados e a empresa optou em pagar os valores residuais.

Os contratos referentes às operações acima não possuem pagamentos contingentes previstos e não possuem cláusulas restritivas, relativas a dividendos e juros sobre capital próprio ou dívida adicional. Além disso, parte dos contratos prevê reajustamento pelo CDI acrescido de spread entre 1,21% a 2,88% ao ano e termos de renovação pelo prazo e condições que as partes ajustarem antes do término do vencimento do contrato.

Os saldos contábeis líquidos de depreciação acumulada por categoria de ativo são como segue:

	Individual e Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
<u>Imobilizado:</u>		
Aeronaves	-	653
Veículos	-	39
Mini Carregadeiras	4.252	4.742
Guas	7.945	1.926
Total	12.197	7.360

Os valores de mini carregadeiras e guas estão incluídos nos valores das rubricas de máquinas e equipamentos, demonstrados na nota explicativa 10.

A conciliação entre o total dos futuros pagamentos mínimos do arrendamento mercantil financeiro e o seu valor presente, calculado pela taxa definida no contrato (spread entre 1,21% a 2,88%) são como segue:

	Individual e Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Pagamentos mínimos:		
Valor futuro	12.197	9.068
Juros a apropriar	(2.115)	(1.802)
Valor presente	10.082	7.266
Circulante	4.601	2.389
Não Circulante	5.481	4.877

Os saldos de valor presente estão incluídos nos valores das rubricas de financiamentos por arrendamento mercantil demonstrados na nota explicativa 12, sendo seu escalonamento por vencimento como segue:

Período após a data do balanço	Individual e Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
1 ano	4.601	2.389
2 anos	4.165	2.286
3 anos	1.316	1.893
4 anos	-	698
	10.082	7.266

Não houve pagamentos contingentes reconhecidos como despesa durante os períodos. Também não há subarrendamento mercantil para as operações de arrendamento mercantil financeiro.

(b) Arrendamento operacional

A Companhia possui operações de arrendamento mercantil operacional para equipamentos de informática. Os contratos referentes a estas operações não possuem pagamentos contingentes previstos e não possuem cláusulas restritivas, relativa a dividendos e juros sobre o capital próprio ou dívida adicional. Os mesmos podem ser prorrogados, permitem a devolução dos bens arrendados ou sua opção de compra por valor atualizado de mercado, mediante condição de pagamento à vista, sendo que a Companhia não tem intenção de exercer esta opção de compra.

De acordo com as cláusulas contratuais, a arrendatária deve manter a utilização dos bens de acordo com as instruções do fabricante e controle dos bens identificando a arrendadora como proprietária, podendo a arrendadora fazer inspeções físicas para verificar estas condições. Mantidas estas condições, a arrendadora tem a obrigação de substituir os equipamentos que apresentarem defeitos.

O total dos futuros pagamentos mínimos dos arrendamentos mercantis operacionais é como segue:

Período após a data do balanço	Individual e Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
1 ano	2.686	1.824
2 anos	1.615	1.581
Após 2 anos	610	382
Total	4.911	3.787

Não há subarrendamento mercantil para as operações de arrendamento mercantil operacional. Não houve pagamentos contingentes reconhecidos como despesa durante os períodos.

Os pagamentos de arrendamento mercantil reconhecidos no resultado em 2012 foram de R\$2.435 (R\$2.025 em 2011) no individual e consolidado.

O compromisso de receita futura sobre os arrendamentos operacionais das propriedades para investimento está demonstrado na nota explicativa 6.

14. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Aquisições a prazo	289.726	291.615	462.012	407.606
Ajuste a valor presente	(1.806)	(6.390)	(5.264)	(8.417)
Total	287.920	285.225	456.748	399.189
Circulante	161.584	209.827	246.875	286.660
Não circulante	126.336	75.398	209.873	112.529

A classificação no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, foi feita de acordo com a data de vencimento das parcelas dos contratos. A taxa aplicada para cálculo do ajuste a valor presente em 31 de dezembro de 2012 foi de 0,35% ao mês até 0,79% ao mês (de 0,65% ao mês a 1,03% ao mês em 31 de dezembro de 2011).

Estas aquisições são, principalmente, atualizadas pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI), Taxa Referencial (TR), Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e tem a seguinte composição por vencimento:

<u>Período após a data do balanço</u>	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
1 ano	161.584	209.827	246.875	286.660
2 anos	11.933	8.133	34.414	8.704
3 anos	4.660	109	12.332	109
4 anos	1.818	-	4.318	-
Após 4 anos	107.925	67.156	158.809	103.716
	287.920	285.225	456.748	399.189

15. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Adiantamentos por recebimentos	357.523	175.428	640.284	337.824
Adiantamentos por permutas	695.635	591.556	1.221.462	1.011.540
	1.053.158	766.984	1.861.746	1.349.364
Circulante	890.726	681.934	1.645.535	1.234.160
Não Circulante	162.432	85.050	216.211	115.204

A composição dos adiantamentos de clientes, por vencimento, é como segue:

Período após a data do balanço	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
1 ano	890.726	681.934	1.645.535	1.234.160
2 anos	120.557	61.285	155.710	84.592
Após 2 anos	41.875	23.765	60.501	30.612
Total	1.053.158	766.984	1.861.746	1.349.364

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado de acordo com os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas, conforme mencionado na nota explicativa 2.7.1. Os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica adiantamentos de clientes, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos são representados em moeda nacional e não tem incidência de encargos financeiros, tendo a Companhia o compromisso de construção do imóvel.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para os adiantamentos por permuta são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	Individual e Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
1 ano	116.894	113.866
2 anos	76.710	34.277
3 anos	17.681	27.130
4 anos	1.980	1.631
	213.265	176.904

16. Obrigações sociais e trabalhistas

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Salários e ordenados	11.470	9.263	18.509	15.505
Encargos sociais	19.096	15.529	32.562	26.384
Provisão de férias, 13º salário e encargos	28.092	22.346	44.805	32.755
Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados e administradores	83	16.526	1.418	17.130
Outros	1.783	1.242	3.727	2.532
Total	60.524	64.906	101.021	94.306

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias e controladas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

17. Obrigações fiscais

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Imposto de renda e contribuição social	3.706	1.638	14.244	12.064
PIS e COFINS a recolher	18.986	11.473	25.610	15.885
Impostos e contribuições retidos de terceiros	4.952	7.498	12.305	15.324
Impostos e contribuições retidos sobre salários	3.777	3.365	4.972	4.153
Outros	4.533	1.108	7.205	987
Total	35.954	25.082	64.336	48.413

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de impostos a recuperar provenientes dos créditos dos custos incorridos nas unidades vendidas (PIS e COFINS), aplicações financeiras e contratos de mútuo (imposto de renda retido) no individual foi de R\$101.337 (R\$98.307 em 31 de dezembro de 2011) e no consolidado de R\$120.181 (R\$104.600 em 31 de dezembro de 2011), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

18. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Circulante	11.869	9.070	20.934	14.895
Não circulante	88.969	76.002	165.783	130.127
Total	100.838	85.072	186.717	145.022

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 3,00% do custo de construção em 31 de dezembro de 2012 (3,00% em 31 de dezembro de 2011). Esta estimativa é baseada em médias históricas de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Utilização	Transferência	Saldo final
Individual					
Circulante	9.070	68.807	(53.041)	(12.967)	11.869
Não circulante	76.002	-	-	12.967	88.969
Total – exercício 2012	85.072	68.807	(53.041)	-	100.838
Total – exercício 2011	42.313	57.649	(14.890)	-	85.072
Consolidado					
Circulante	14.895	122.706	(81.011)	(35.656)	20.934
Não circulante	130.127	-	-	35.656	165.783
Total – exercício 2012	145.022	122.706	(81.011)	-	186.717
Total – exercício 2011	72.387	102.314	(29.679)	-	145.022

19. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias e trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus Assessores Legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Individual:						
Cíveis	2.514	7.888	(490)	(1.245)	490	9.157
Trabalhistas	3.927	7.957	(1.692)	(3.215)	1.449	8.426
Tributárias	157	89	(123)	(43)	15	95
Administrativas	19	-	(19)	-	-	-
Total – exercício 2012	6.617	15.934	(2.324)	(4.503)	1.954	17.678
Total – exercício 2011	5.720	5.391	(794)	(4.230)	530	6.617
Consolidado:						
Cíveis	2.809	8.700	(624)	(1.584)	492	9.793
Trabalhistas	3.893	8.356	(1.716)	(3.261)	1.449	8.721
Tributárias	277	89	(123)	(43)	15	215
Administrativas	30	-	(19)	-	-	11
Total – exercício 2012	7.009	17.145	(2.482)	(4.888)	1.956	18.740
Total – exercício 2011	7.440	5.594	(1.975)	(4.580)	530	7.009

Sumário dos processos em andamento:

Processos de natureza cível

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia era parte em processos de natureza cível que totalizavam 9.413 ações (4.965 em 31 de dezembro de 2011), sendo que em aproximadamente 568 (116 em 31 de dezembro de 2011) dos processos o risco de perda foi classificado como provável. Esses processos de natureza cível referem-se, principalmente, às ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas. Com base na opinião dos seus Assessores Legais, a Administração da Companhia efetuou provisões para as perdas estimadas.

Processos de natureza trabalhista

Na mesma data base, os processos de natureza trabalhista totalizavam 5.683 ações (3.980 em 31 de dezembro de 2011), sendo que em aproximadamente 1.315 (950 em 31 de dezembro de 2011) dos processos o risco de perda foi classificado como provável. Esses processos, em sua maioria, referem-se a ações trabalhistas envolvendo ex-empregados de empreiteiros, onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária. Também com base na opinião dos Assessores Legais, a Administração da Companhia efetuou provisões para as perdas estimadas.

Processos de natureza tributária

Em 31 de dezembro de 2012, os processos de natureza tributária totalizavam 296 ações (194 em 31 de dezembro de 2011), sendo que a maioria dos processos refere-se a tributos municipais devidos pelos promissários compradores das unidades habitacionais e demandas que tratam do tributo ISSQN. Em relação às referidas ações, 37 foram classificadas como risco de perda provável (14 em 31 de dezembro de 2011).

Processos de natureza administrativa

Os processos de natureza administrativa totalizam 40 em 31 de dezembro de 2012 (54 em 31 de dezembro de 2011), sendo apenas 1 de risco de perda classificado como provável (1 em 31 de dezembro de 2011).

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e administrativos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, os quais têm as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$40.164 em 31 de dezembro de 2012 (R\$17.788 em 31 de dezembro de 2011). Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

20. Partes relacionadas

(a) Aplicações financeiras

A Companhia e as controladas indicadas abaixo possuíam Certificados de Depósitos Bancários (CDB) junto a Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A., empresa controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador da companhia) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e as controladas indicadas abaixo mantinham títulos de renda fixa junto ao Banco BMG S.A., empresa que compartilha o controle da Cabral Investimentos-SPE Ltda. com a LOG Commercial Properties e Participações S.A., através de sua controlada Empresa Agrícola São Gabriel Ltda..

Os montantes das aplicações são como segue:

<u>Saldos:</u>	<u>Indexador</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.:			
MRV Engenharia e Participações S.A.	111,65% CDI	64.178	60.528
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	108,00% CDI	161	115
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	110,00% CDI	11.953	36.259
Prime Incorporação e Construções S.A.	108,00% CDI	6.637	10.737
Cabral Investimentos-SPE Ltda.	106,00% CDI	12.415	17.639
Banco BMG S.A.:			
MRV Engenharia e Participações S.A.	106,00% CDI	30.488	17
Cabral Investimentos-SPE Ltda.	106,00% CDI	12.834	17.606
Total		138.666	142.901

Os rendimentos financeiros totais, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, são assim apresentados:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Rendimentos financeiros:</u>		

	2012	2011
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.	10.453	10.040
Banco BMG S.A.	1.955	4.465
Total	12.408	14.505

(b) Cientes por prestação de serviços

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Controladas:				
Prime Incorporações e Construções S.A.	-	60	-	24
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	172	174	107	108
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	405	105	235	61
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.	151	53	151	53
Outras Partes Relacionadas:				
Construtora Verde Grande S.A.	38	28	38	28
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	215	312	215	312
Expar Êxito Participações Ltda	3	-	3	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	624	631	625	631
Total	1.608	1.363	1.374	1.217

As empresas Construtora Verde Grande Ltda. (CVG) e MRV Serviços de Engenharia Ltda. (Serviços), são controladas pelos acionistas da Companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Rubens Menin Teixeira de Souza e por Mário Lúcio Pinheiro Menin, mas não fazem parte do grupo de sociedades da Companhia. A Companhia presta serviços de construção para estas partes relacionadas. Os valores de clientes por prestação de serviços, demonstrados no quadro acima, incluem os contratos entre a Companhia e as referidas empresas.

A receita de prestação de serviços de construção cobrada pela Companhia é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7,6% (CVG) e 8,5% (Serviços) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência após o término de execução das obras e quando do término das vendas das unidades.

Além disso, a Companhia presta serviços administrativos para a controlada LOG Commercial Properties e Participações S.A.. A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da LOG Comercial Properties e Participações S.A. é calculada aplicando-se a taxa 7,5% sobre valores das receitas projetadas da referida controlada. O contrato tem prazo de vigência indeterminado.

A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) é calculada mensalmente um valor fixo (reajustado anualmente) de cada operação na MRV, multiplicado pelo quantitativo executado para a MRL.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as receitas por prestação de serviços para estas empresas (líquidas de impostos) montam R\$4.506 no individual e no consolidado (R\$1.958 em 31 de dezembro de 2011) e foram registradas na rubrica "Outras receitas operacionais".

(c) Saldos e transações de mútuos com partes relacionadas

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Créditos:				
Controladas:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	4.120	2.942	1.648	1.177
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	88	199	55	124

Outras partes relacionadas:

Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária

	60.245	64.391	60.057	64.393
--	---------------	--------	---------------	--------

Total	64.453	67.532	61.760	65.694
-------	---------------	--------	---------------	--------

Obrigações:

Controladas:

Sociedades em conta de participação

	-	-	-	278
--	---	---	---	-----

Total	-	-	-	278
-------	---	---	---	-----

As obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento pré-determinado e não têm incidência de encargos e estão incluídas na rubrica "Outros contas a pagar" no passivo circulante.

Os saldos das operações de mútuo referentes a créditos com empresas ligadas não possuem vencimento pré-determinado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 3,30% ao ano em 2012 (3,04% ao ano em 2011).

As operações de mútuo e de saldos a receber de controladas e parceiros foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

As receitas financeiras com partes relacionadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são assim apresentadas:

	Individual		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Controladas:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	530	824	212	329
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	298	385	186	240
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	111	935	64	455
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	5.635	8.090	5.636	8.090
Total	6.574	10.234	6.098	9.114

Além dos valores supracitados, a Companhia possuía saldos a receber de controladas e parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária, referentes a aportes de capital e adiantamentos a serem efetuados, registrados na rubrica "Outros ativos não circulantes", conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Controladas:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	433	358	4.199	901
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	1.009	1.895	3.418	2.261
MDI Desenvolvimento Imobiliário	43	40	43	40
Sociedades em conta de participação	18.366	7.003	12.655	9.256
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	17.535	3.890	21.424	15.602
Total	37.386	13.186	41.739	28.060

Os saldos a receber de controladas e parceiros por aportes de capital não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança a ser feita pela Companhia.

Em 31 de dezembro de 2012, os saldos a receber provenientes das operações de venda de terrenos e cessão de direitos para a LOG Commercial Properties e Participações S.A., realizadas em 2010, conforme descrito na nota explicativa 8, era de R\$6.293 no consolidado (R\$15.552 em 31 de dezembro de 2011).

Adicionalmente, em 2012, houve a venda de um terreno da MRV para a LOG no valor de R\$4.381, apurando um lucro líquido de impostos de R\$350.

Em 31 de dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, não foi constituída provisão para devedores duvidosos em relação aos saldos a receber de partes relacionadas, pois não são esperadas perdas nestas transações.

As transações com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

(d) Contratos de Aluguel

A companhia possui contrato de aluguel de andares no edifício MA Cabaleiro de propriedade do acionista da companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. As despesas de aluguel no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, registradas no resultado, foram de R\$880 (R\$399 em 31 de dezembro de 2011).

(e) Contrato de não concorrência

Os acionistas da Companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

(f) Uso da marca

Em 5 de janeiro de 2007, foi celebrado com a MRV Serviços de Engenharia Ltda., um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual a MRV Serviços de Engenharia Ltda. outorgou, em caráter gratuito, com exclusividade, a licença em uso, no território brasileiro, da marca mista "MRV Engenharia", que se encontra devidamente registrada no INPI. A licença é válida por dez anos, podendo ser renovável, a contar da data de celebração do respectivo contrato e não pode ser cedida por qualquer das partes, salvo mediante aprovação prévia.

(g) Avais/Fianças/Garantias

A Companhia avalizou Cédulas de Crédito Bancário para algumas empresas controladas, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias/Fianças/Avais

	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	(*) 28/02/2012	28/10/2013	22.000
	10/06/2011	10/06/2014	20.000
	02/09/2011	02/09/2014	14.000
	06/09/2011	02/09/2014	28.000
	20/04/2012	22/04/2014	7.000
	11/06/2012	24/03/2014	25.000
Prime Incorporações e Construções S.A.	(*) 28/02/2012	28/10/2013	25.000
	07/02/2011	07/02/2014	8.000
	27/05/2011	27/05/2014	35.000
	02/09/2011	02/09/2014	17.000
	06/09/2011	02/09/2014	49.000
	28/11/2011	12/11/2014	20.000
	20/04/2012	22/04/2014	8.000

Garantias/Fianças/Avais

	Início	Vencimento	Valor
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	11/06/2012	24/03/2014	25.000
	14/10/2010	26/06/2013	40.013
	11/07/2011	14/06/2014	108.596
			451.609

(*) Renegociação de contrato firmado em 06/09/2010

(h) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 (R1), que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Individual		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (nota explicativa 25)	5.839	5.906	6.864	7.036
Participação nos lucros e resultados	-	4.366	220	4.366
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	1.585	1.438	1.731	1.438
	7.424	11.710	8.815	12.840

Em 30 de abril de 2012, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$14.000.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego, outros de longo prazo e de rescisão de contrato de trabalho.

(i) Maior acionista

Em 31 de dezembro de 2012, o maior acionista da Companhia é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 33,0% de suas ações (32,1% em 31 de dezembro de 2011).

21. Patrimônio líquido

(a) Capital social emitido

	Individual e Consolidado	
	31/12/12	31/12/11
Capital social subscrito	2.650.615	2.650.224
Capital a realizar	-	(4)
Capital social	2.650.615	2.650.220
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (mil)	482.744	482.710

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a

Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$3,0 bilhões, incluídas as ações já emitidas. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em assembleia geral. Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, o Conselho de Administração (CA) da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, aprovou os seguintes aumentos de capitais, todos através de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal:

Data da aprovação pelo CA	Descrição	Número de ações (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$mil	Valor do capital após aumento de capital R\$mil	Total de ações em circulação após a emissão (mil)
16/06/2011	Programa 1 do plano de outorga de opções de ações	265	1,004	89	2.350.118	482.701
26/07/2011	Programa 3 do plano de outorga de opções de ações	9	11,80	106	2.350.224	482.710
17/10/2011	Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	300.000	2.650.224	482.710
27/01/2012	Programa 1 e 2 do plano de outorga de opções de ações	7	0,335	2	2.650.226	482.717
27/01/2012	Programa 1 e 2 do plano de outorga de opções de ações	27	3,333	90	2.650.316	482.744
11/06/2012	Programa 1 e 2 do plano de outorga de opções de ações	884	0,337	299	2.650.615	483.628
11/06/2012	Cancelamento de ações em tesouraria	(884)	-	-	-	482.744

(b) Capital a integralizar

Em 31 de dezembro de 2012, o valor pendente de integralização era zero (R\$4 em 31 de dezembro de 2011, registrado na rubrica "Capital a realizar").

(c) Plano de opções de ações

O Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento contemplam 4.702 (mil) opções, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia em abril de 2007 e estabelecem o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada programa.

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do Beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o Plano.

Principais características dos programas do Plano de Outorga:

Pro-grama	Aprov-ação	Qtde (mil)	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo final de exercício
1	02/04/07	2.849*	5 a 7 anos	R\$1,004	Diretores e gestores.	6 meses após vesting
2	02/04/07	471*	5 a 7 anos	R\$10,00	Diretores e gestores.	6 meses após vesting
3	08/03/10	1.701	5 anos	R\$11,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	3 anos após vesting
4	11/06/12	1.945	5 anos	R\$11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	3 anos após vesting

*Cada opção equivale a 3 ações

Para os programas 3 e 4, o preço de exercício baseou-se na média de cotação das ações nos últimos 20 pregões antes da data de 10 de maio de 2010 e 31 de agosto de 2011, respectivamente.

Até 31 de dezembro de 2012, foram concedidas 96,47% das opções do total aprovado. A tabela abaixo demonstra a movimentação das ações outorgadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

Faixa de exercício das opções	Quantidade de colaboradores	No início do período (mil)	Emitidas (mil)	Cancelada s/ Ajustes (mil)	Exerci-das (mil)	No fim do período (mil)	Média ponderada da vida contratual remanescente (em anos)
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2012:</u>							
Programa 1 (a)							
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	7	772	-	-	(661)	111	1,0
Colaboradores com 7 anos de <i>Vesting</i>	13	3.664	-	-	(230)	3.434	2,9
Total		4.436	-	-	(891)	3.545	2,9
Programa 2 (b)							
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	1	71	-	-	(4)	67	2,8
Colaboradores com 7 anos de <i>Vesting</i>	38	1.190	-	(29)	(23)	1.138	2,8
Total		1.261	-	(29)	(27)	1.205	2,8
Programa 3 (c)							
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	150	1.490	-	(31)	-	1.459	7,0
Total		1.490	-	(31)	-	1.459	7,0
Programa 4 (d)							
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	230	-	1.945	-	-	1.945	8,0
Total		-	1.945	-	-	1.945	8,0
Preço médio ponderado das ações		4,820	11,560	10,930	1,269	6,783	

Faixa de exercício das opções	Quantidade de colaboradores	No início do período (mil)	Emitidas (mil)	Canceladas/ Ajustes (mil)	Exercidas (mil)	No fim do período (mil)	Média ponderada da vida contratual remanescente (em anos)
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2011:</u>							
Programa 1(a)							
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	8	876	-	(63)	(41)	772	2,0
Colaboradores com 7 anos de <i>Vesting</i>	13	3.889	-	-	(225)	3.664	3,8
Total		4.765	-	(63)	(266)	4.436	3,5
Programa 2 (b)							
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	1	71	-	-	-	71	3,7
Colaboradores com 7 anos de <i>Vesting</i>	45	1.218	-	(28)	-	1.190	3,8
Total		1.289	-	(28)	-	1.261	3,8
Programa 3 (c)							
Colaboradores com 5 anos de <i>Vesting</i>	169	1.701	-	(202)	(9)	1.490	8,0
Total		1.701	-	(202)	(9)	1.490	8,0
Preço médio ponderado das ações		4,867	-	9,292	1,359	4,820	

A média ponderada do valor de mercado das ações exercidas em 2012 foi de R\$11,64 (R\$13,44 em 2011).

Os saldos de opções de 31 de dezembro de 2012 encontram-se “não exercíveis”, exceto 71.109 opções do Programa 3.

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas médias ponderadas:

	Preço de exercício			
	(R\$1,004)	(R\$10,00)	(R\$11,80)	(R\$11,56)
Taxa livre de risco	10,9%	12,5%	12,79%	9,57%
Duração do exercício em anos	4,1	6,5	8,0	7,0
Volatilidade anualizada esperada	51,70%	50,32%	50,11%	64,26%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$7,74	R\$23,51	R\$5,25	R\$9,43

Os Programas 1 e 2 foram lançados em 2007, mesmo ano em que houve abertura de capital da Companhia. Em função da ausência de dados históricos, a volatilidade esperada foi calculada com base na volatilidade histórica média de empresas do mesmo setor de atuação. Para o programa 3 e 4, a volatilidade esperada foi calculada baseada na volatilidade histórica da própria Companhia.

Os custos de remuneração proveniente dos programas 1 a 4 foi de R\$5.499, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, (R\$4.767 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

Em 31 de dezembro de 2012, os custos de remuneração dos programas 1 a 4 por preço de exercício a serem reconhecidos pelo prazo remanescente de 1,3 anos, 2,0 anos, 2,4 anos e 3,6 anos, totalizam aproximadamente R\$1.335, R\$2.447, R\$3.253 e R\$5.662, respectivamente (R\$2.568, R\$3.854, R\$4.798 e zero em 31 de dezembro de 2011, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2012, com base no valor do preço de exercício (R\$1,004, R\$10,00, R\$11,80 e R\$11,54), caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 8.178 mil

ações o que representaria uma diluição de 1,69% em relação ao total de ações da Companhia de 482.744 mil.

LOG Commercial Properties e Participações S.A.

A controlada LOG aprovou a outorga de opções conforme abaixo:

Programa	Aprovação	Qtde (mil)	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo final de exercício
1	03/2011	280,0	4 anos	R\$1,00	Diretores e gestores.	3 anos após vesting
2	06/2012	89,7	4 anos	R\$5,59	Diretores e gestores.	3 anos após vesting

Do total das 89.774 ações outorgadas, 4.489 já se encontram exercíveis no momento da outorga.

Em 31 de dezembro de 2012, os custos de remuneração das opções outorgadas a ser reconhecidos pelo prazo médio remanescente de 2,7 anos, totalizam aproximadamente R\$331.

Os custos de remuneração proveniente das opções outorgadas pela controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. foram R\$146 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$105 para o mesmo período de 2011).

MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.

Em 2012, foi aprovada a outorga do “Programa 1” da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A, (MRL) ao preço de exercício de R\$0,04 (quatro centavos de real) para o primeiro ano e R\$0,09 (nove centavos de real) para os demais anos, portanto o prazo total do seu exercício (“vesting”) é de 5 anos.

Para o exercício de 2012, nos termos das atribuições estabelecidas no Parágrafo Primeiro do Art. 5º do Estatuto Social, os Conselheiros aprovaram o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite autorizado, em R\$15, passando de R\$9.739, dividido em 185.603 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$9.754, dividido em 185.984 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, mediante a emissão de 381 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$0,04 cada.

A MRL registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes e não geraram ajustes relevantes para registro nas demonstrações financeiras.

(d) Reserva especial de ágio

Em 31 de janeiro de 2007, a Companhia incorporou sua investidora Gryfindor Participações Ltda.. O valor do benefício tributário advindo do acervo líquido, correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado nesta rubrica, em reserva de capital.

(e) Ações em tesouraria

Em 9 de julho de 2012, foi aprovado pelo Conselho de Administração o programa de recompra de ações da Companhia (“Recompra”), para permanência em tesouraria e eventual cancelamento ou alienação. O prazo máximo para realização da referida Recompra é de 365 dias com início em 10 de agosto de 2012 e

término em 9 de agosto de 2013. A quantidade de ações objeto destas operações será de até 10.000.000 (dez milhões) de ações ordinárias de emissão da Companhia, deduzida da quantidade de ações recompradas no programa de recompra vigente entre as datas de hoje e seu vencimento ocorrido em 9 de agosto de 2012, no universo de 312.735.570. O programa utilizará recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, e terá como objetivo maximizar a geração de valor para os acionistas.

A movimentação no ano de 2012 é como segue:

Espécie	Quantidade (mil)					Custo em reais (por ação)			Valor de mercado na data do balanço
	Inicial	Adquirida	Alienada	Canceladas	Final	Média Ponderada	Máximo	Mínimo	
2012 Ordinárias	3.092	3.255	(150)	(884)	5.313	9,71	10,00	8,77	63.650
2011 Ordinárias	-	3.092	-	-	3.092	11,67	13,08	9,60	33.088

As ações adquiridas em 2012 foi ao de custo de R\$31.593 (R\$36.087 em 2011). Em 2012, as ações foram alienadas por R\$2.011 ao preço médio de R\$13,41 tinham o custo de R\$1.749. O valor de venda foi lançado no patrimônio líquido.

(f) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2012 são como segue (os de 2011 são apresentados para fins comparativos):

	2012	2011
Lucro do exercício	527.566	760.103
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(26.378)	(38.005)
Lucro disponível para distribuição	501.188	722.098
Dividendos mínimos obrigatórios - 25% do lucro disponível para distribuição	125.297	180.524
 Quantidade de ações ordinárias na data do balanço (mil)	 482.744	 482.710
 Dividendos propostos por ação - R\$	 0,2596	 0,3740

Os dividendos do exercício de 2011 no valor de R\$180.524 foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2012 e pagos durante o exercício de 2012. Os dividendos de 2010 de R\$151.849 (R\$64.917 de juros de capital próprio e R\$86.931 de dividendos complementares) foram aprovados em AGO e pagos durante o exercício de 2011. Adicionalmente, os dividendos do exercício de 2010 aprovados em AGO no dia 30 de abril de 2011 e os propostos pela Administração, registrados em 2010, apresentaram diferença de R\$25 que foi registrada em 2011. Esta diferença foi objeto de retenção complementar de lucros, conforme aprovado na referida AGO.

(g) Reserva legal

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$26.378 (R\$38.005 em 2011), equivalente a 5% do lucro líquido de cada exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

(h) Reserva de retenção de lucros

Em 31 de dezembro de 2012, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$375.891, para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária. Em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2012, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2011, no montante de R\$541.574, para esta reserva.

(i) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2012	2011
Saldo no início do exercício	247.183	177.897
Aportes (distribuições) líquidos(as) de acionistas não controladores	(8.114)	13.098
Participação nos lucros do exercício	47.271	56.188
Saldo no fim do exercício	286.340	247.183

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, não ocorreram alterações de participações societárias.

22. Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido ajustado atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	2012	2011
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	527.566	760.103
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	478.040	481.605
Lucro por ação básico - em R\$	1,1036	1,5783
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	527.566	760.103
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	478.040	481.605
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	3.772	4.609
Total de ações após efeito diluidor (mil)	481.812	486.214
Lucro por ação diluído - em R\$	1,0950	1,5633

23. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Foram identificados dois segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- Incorporação imobiliária (Residencial): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros; e
- Propriedades para investimentos, LOG Commercial Properties e Participações S.A.(LOG): divisão responsável pela construção e locação, mediante arrendamento operacional, de galpões industriais, lojas comerciais, escritórios, *shopping centers*, *strip malls*, além de loteamento e vendas de terrenos industriais.

Conforme definido pelo CPC 22, devem-se evidenciar separadamente informações sobre cada segmento operacional que atenda aos critérios qualitativos descritos acima e que superem os parâmetros quantitativos descritos a seguir:

- Sua receita reconhecida, incluindo tanto as vendas para clientes externos quanto as vendas ou transferências intersegmentos, ser superior a 10% da receita combinada;
- Montante em termos absolutos do lucro ou prejuízo apurado, ser igual ou superior a 10% do maior:

- a. Lucro apurado combinado de todos os segmentos operacionais que não apresentaram prejuízo; e
- b. Prejuízo apurado combinado de todos os segmentos operacionais que apresentam prejuízo;
- iii. Seus ativos são iguais ou superiores a 10% dos ativos combinados de todos os segmentos operacionais.

Embora o segmento de propriedades para investimentos não atenda a todos os critérios de relevância descritos no CPC 22, a Administração decidiu divulgar as informações a seguir, em função do seu potencial de crescimento.

	<u>Residencial</u>		<u>LOG</u>		<u>Eliminações</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Caixa e equivalentes de caixa	1.507.340	846.215	15.522	84.281	-	-	1.522.862	930.496
Outros ativos circulantes	5.389.718	5.064.918	5.192	3.470	(4.811)	(44)	5.390.099	5.068.344
Outros ativos não circulantes	3.637.964	2.835.359	14.708	2.812	-	(11.276)	3.652.672	2.826.895
Imobilizado	95.342	77.786	124	23	-	-	95.466	77.809
Intangível	44.652	34.199	-	-	-	-	44.652	34.199
Propriedades para investimento	-	-	421.406	244.737	(18.415)	(21.834)	402.991	222.903
Total do Ativo	10.675.016	8.858.477	456.952	335.323	(23.226)	(33.154)	11.108.742	9.160.646
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.469.008	2.573.747	213.826	103.259	-	-	3.682.834	2.677.006
Contas a pagar por aquisição de terrenos	426.683	382.120	34.706	28.345	(4.641)	(11.276)	456.748	399.189
Outros passivos	2.857.912	2.390.211	25.244	24.220	(1.969)	(69)	2.881.187	2.414.362
Patrimônio líquido	3.921.413	3.512.399	183.176	179.499	(16.616)	(21.809)	4.087.973	3.670.089
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	10.675.016	8.858.477	456.952	335.323	(23.226)	(33.154)	11.108.742	9.160.646

	<u>Residencial</u>		<u>Eliminações</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Receita operacional líquida	4.256.600	4.011.378	3.685	(2.339)	-	4.265.885
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(3.076.539)	(2.766.829)	(787)	4.899	-	(3.074.431)
Lucro bruto	1.180.061	1.244.549	2.898	2.560	-	1.191.454
Despesas operacionais	(544.755)	(351.130)	(3.294)	-	-	(549.837)
Lucro antes resultado financeiro	635.306	893.419	(396)	2.560	-	641.617
Resultado financeiro	(35.908)	5.270	4.324	-	-	(35.341)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	599.398	898.689	3.928	2.560	-	606.276
Imposto de renda e contribuição social	(30.834)	(85.392)	(934)	103	-	(31.439)
Lucro do exercício	568.564	813.297	2.994	2.663	-	574.837

24. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

	Individual		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	2.496.975	2.474.697	4.213.507	4.043.765
Unidades imobiliárias permutadas	77.928	73.421	205.431	166.083
Serviços e locação	-	-	12.268	3.825
	2.574.903	2.548.118	4.431.206	4.213.673
Impostos sobre as vendas	(127.493)	(148.221)	(165.321)	(198.610)
Receita operacional líquida	2.447.410	2.399.897	4.265.885	4.015.063

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, referente às unidades permutadas, de acordo com o contrato.

Os contratos de vendas por incorporação de imóveis fazem jus a remunerações, conforme descrito na nota explicativa 6 e estas receitas financeiras são reconhecidas no resultado do exercício como receita operacional no período antes da entrega das chaves e no resultado financeiro após este período.

Os valores referentes as unidades em construção registrados no consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 são como segue:

	Consolidado
	2012
Receita proveniente de unidades em construção	4.145.544
Custos dos imóveis vendidos em construção	(2.855.676)
Lucros reconhecidos	<u>1.289.868</u>
Adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas	<u>689.956</u>

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota explicativa 2.7.1.

Adicionalmente, a fim de determinar quando os riscos e benefícios inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, a Companhia segue as diretrizes determinadas pela Orientação OCPC 04. Essa determinação requer um julgamento significativo, e no contexto desse julgamento, a Administração avaliou todas as discussões do tema que foram realizados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, no qual a Companhia estava representada através da Associação Brasileira das Companhias Abertas – ABRASCA, e que culminou com a apresentação, ao CPC, de uma minuta da Orientação Técnica OCPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras.

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda estão descritos na nota explicativa 6.

25. Custos e despesas reconhecidos no resultado

	Individual		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota explicativa 12 (d))	114.317	112.355	142.404	132.930
Custos de terrenos, construção e manutenção	1.630.451	1.516.358	2.932.027	2.634.686
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	1.744.768	1.628.713	3.074.431	2.767.616
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	155.603	135.270	183.608	153.178
Honorários da administração (nota explicativa 20 (h))	5.839	5.906	6.864	7.036
Participação no resultado	-	14.639	1.012	15.054
Despesa com plano de opções	5.499	4.767	5.645	4.898
Consultorias e serviços	32.441	28.575	37.110	33.295
Propaganda e publicidade	80.580	55.398	125.138	93.817
Utilidades (água, luz e telefone)	13.905	10.585	16.255	13.034
Despesas de depreciação e amortização	16.510	14.315	21.225	16.810
Outras despesas	77.673	63.520	109.666	88.554
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	388.050	332.975	506.523	425.676
Classificadas como:				
Despesas com vendas	180.438	145.647	278.012	224.345
Despesas gerais e administrativas	207.612	187.328	228.511	201.331
	388.050	332.975	506.523	425.676

26. Despesas e receitas financeiras

	Individual		Consolidado	
	2012	2011	2012	2011
Despesas financeiras:				
Despesas de juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota explicativa 12(d))	(108.503)	(105.444)	(130.381)	(112.166)
Despesas com comissões e tarifas com debêntures	(2.558)	(1.678)	(2.121)	(2.126)
Despesas com taxas, tarifas e impostos	(6.314)	(5.963)	(8.365)	(12.452)
Outras despesas financeiras	(5.999)	(5.278)	(7.198)	(9.985)
	(123.374)	(118.363)	(148.065)	(136.729)
Receitas financeiras:				
Receitas com rendimentos de aplicações financeiras	64.662	88.520	85.456	107.063
Receitas de juros de contratos de mútuo	6.645	10.234	6.598	9.029
Outras receitas financeiras	2.647	2.893	7.066	6.868
	73.954	101.647	99.120	122.960
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	7.146	11.649	13.604	23.363
	81.100	113.296	112.724	146.323
Resultado financeiro	(42.274)	(5.067)	(35.341)	9.594

27. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital, para assegurar que as empresas que pertencem a ele possam continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota explicativa 12, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas explicativas 4 e 5) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital da Companhia. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures (abaixo de 65%). Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, o índice de endividamento consolidado era conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.798.902	2.212.261	3.682.834	2.677.006
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.171.617)	(836.417)	(1.676.891)	(1.127.111)
Dívida (caixa) líquida (o)	1.627.285	1.375.844	2.005.943	1.549.895
Patrimônio líquido ("PL")	3.801.633	3.422.906	4.087.973	3.670.089
Dívida (caixa) líquida (o) / PL	42,8%	40,2%	49,1%	42,2%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota explicativa 12.

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
<u>Ativos financeiros:</u>				
Valor justo por meio do resultado mantidos para negociação ^(*)	596.822	405.238	820.621	564.098
Investimentos mantidos até o vencimento	11.964	11.366	11.964	11.763
Ativos financeiros disponíveis para venda ^(*)	141.989	183.483	142.065	184.852
Empréstimos e recebíveis	2.945.725	2.679.299	5.277.697	4.733.573
<u>Passivos financeiros:</u>				
Custo amortizado	3.282.615	2.660.233	4.418.357	3.333.323

(*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuía instrumentos financeiros derivativos.

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, a Companhia e controladas são expostas aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas estejam expostas somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;

(ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que a Companhia e controladas possuam os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos do Grupo é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária, sendo os principais instrumentos financeiros atrelados a tais índices demonstrados abaixo:

Indexadores	Ativos financeiros	Passivos financeiros
CDI	Aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e créditos com empresas ligadas	Empréstimos, financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
IGPM	-	Contas a pagar por aquisição de terrenos
INCC	Contas a receber de clientes	Contas a pagar por aquisição de terrenos
TR	Aplicações financeiras	Empréstimos, financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos
IPCA	-	Debêntures e contas a pagar por aquisição de terrenos

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2012, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2012, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2013 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2012, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2012 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2012. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2012 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/12	Taxa anual estimada para 2013		Variação da taxa efetiva para a taxa de cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>									
CDI	1.008.988	(2.322.213)	(1.313.225)	8,40%	7,14%	i	-1,26%	16.547	6.619
IGPM	-	(21.934)	(21.934)	7,81%	4,34%	ii	-3,47%	761	304
INCC	3.963.573	(30.791)	3.932.782	7,12%	6,01%	ii	-1,11%	(43.654)	(43.654)
TR	27.422	(1.463.645)	(1.436.223)	0,29%	0,01%	iii	-0,28%	4.021	1.608
IPCA	-	(16.630)	(16.630)	5,84%	6,01%	iii	0,17%	(28)	(11)
								<u>(22.353)</u>	<u>(35.134)</u>
<u>Cenário I</u>									
CDI	1.008.988	(2.322.213)	(1.313.225)	8,40%	8,93%		0,53%	(6.960)	(2.784)
IGPM	-	(21.934)	(21.934)	7,81%	5,43%		-2,38%	522	209
INCC	3.963.573	(30.791)	3.932.782	7,12%	4,51%		-2,61%	(102.646)	(102.646)
TR	27.422	(1.463.645)	(1.436.223)	0,29%	0,01%		-0,28%	4.021	1.608
IPCA	-	(16.630)	(16.630)	5,84%	7,51%		1,67%	(278)	(111)
								<u>(105.341)</u>	<u>(103.724)</u>
<u>Cenário II</u>									
CDI	1.008.988	(2.322.213)	(1.313.225)	8,40%	10,71%		2,31%	(30.335)	(12.134)
IGPM	-	(21.934)	(21.934)	7,81%	6,51%		-1,30%	285	114
INCC	3.963.573	(30.791)	3.932.782	7,12%	3,01%		-4,11%	(161.637)	(161.637)
TR	27.422	(1.463.645)	(1.436.223)	0,29%	0,02%		-0,27%	3.878	1.551
IPCA	-	(16.630)	(16.630)	5,84%	9,02%		3,18%	(529)	(212)
								<u>(188.338)</u>	<u>(172.318)</u>

(i) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil, Boletim Focus. Como para o INCC não havia projeção de mercado disponível para 2012, considerou-se o comportamento do IGPM para tal.

(iii) Dados obtidos no site da BM&F.

O efeito financeiro total estimado, exceto sobre INCC, seria reconhecido nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquido da parcela ainda remanescente nos imóveis a comercializar.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2013.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pela Companhia.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do exercício. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Individual:</u>					
Taxas pós-fixadas	984.950	787.211	699.503	862.238	3.333.902
Taxas pré-fixadas	11.153	2.329	720	2.815	17.017
Títulos não remunerados	66.781	3.359	-	107.410	177.550
Total	1.062.884	792.899	700.223	972.463	3.528.469
<u>Consolidado:</u>					
Taxas pós-fixadas	1.347.078	1.272.519	906.491	1.007.144	4.533.232
Taxas pré-fixadas	15.236	2.329	720	2.815	21.100
Títulos não remunerados	122.139	7.308	-	156.836	286.283
Total	1.484.453	1.282.156	907.211	1.166.795	4.840.615

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) e clientes por incorporação de imóveis que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

A Companhia e suas controladas não possuem ativos e passivos indexados a moeda estrangeira.

(e) Risco de crédito

É avaliado como muito baixo em face da garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

(f) Valor justo dos instrumentos financeiros

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

Instrumentos Financeiros	31/12/12			31/12/11		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
Individual:						
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(10.082)	(10.078)	(4)	(7.266)	(7.257)	(9)
Total	(10.082)	(10.078)	(4)	(7.266)	(7.257)	(9)
Debêntures						
IPCA + 10,80% a.a.	(12.853)	(12.853)	-	(24.361)	(24.361)	-
CDI + 1,50% a.a.	(1.118.918)	(1.122.238)	3.320	(714.391)	(714.391)	-
CDI + 1,60 % a.a.	(534.920)	(534.920)	-	(544.262)	(544.262)	-
TR + 8,3126% a.a.	(301.812)	(301.812)	-	(302.260)	(302.260)	-
Total	(1.968.503)	(1.971.823)	3.320	(1.585.274)	(1.585.274)	-
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(241.571)	(241.571)	-	(242.109)	(240.781)	(1.328)
Total	(241.571)	(241.571)	-	(242.109)	(240.781)	(1.328)
Empréstimos de capital de giro						
CDI + 1,02% a.a.	(51.567)	(51.567)	-	(104.827)	(104.635)	(192)
CDI + 1,81% a.a.	-	-	-	(4.200)	(4.200)	-
Total	(51.567)	(51.567)	-	(109.027)	(108.835)	(192)
Financiamentos						
A construção – TR + 8 % a 11,5% a.a.	(533.038)	(533.038)	-	(273.995)	(273.995)	-
Finame Pré-fixado 4,50% a.a.	(4.342)	(4.342)	-	(4.935)	(4.277)	(658)
Total	(537.380)	(537.380)	-	(278.930)	(278.272)	(658)
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(2.809.103)	(2.812.419)	3.316	(2.222.606)	(2.220.419)	(2.187)
Consolidado:						
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(10.082)	(10.078)	(4)	(7.266)	(7.257)	(9)
Total	(10.082)	(10.078)	(4)	(7.266)	(7.257)	(9)
Debêntures						
IPCA + 10,80% a.a.	(12.853)	(12.853)	-	(24.361)	(24.361)	-
CDI + 1,50% a.a.	(1.118.918)	(1.122.238)	3.320	(714.391)	(714.391)	-
CDI + 1,60% a.a.	(534.920)	(534.920)	-	(544.262)	(544.262)	-
CDI + 1,90 % a.a.	(32.367)	(32.219)	(148)	-	-	-
CDI + 2,20 % a.a.	(45.878)	(45.878)	-	(46.127)	(46.127)	-
TR + 8,3126% a.a.	(301.812)	(301.812)	-	(302.260)	(302.260)	-
Total	(2.046.748)	(2.049.920)	3.172	(1.631.401)	(1.631.401)	-
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(241.571)	(241.571)	-	(242.109)	(240.781)	(1.328)
Total	(241.571)	(241.571)	-	(242.109)	(240.781)	(1.328)
Empréstimos de capital de giro						
CDI+1,02% a.a.	(51.567)	(51.567)	-	(104.827)	(104.635)	(192)
CDI+1,15% a.a.	(63.102)	(63.102)	-	(57.582)	(57.582)	-
CDI+1,50% a.a.	(25.626)	(25.626)	-	-	-	-
CDI+1,70% a.a.	(5.674)	(5.655)	(19)	(7.596)	(7.596)	-
CDI+1,7004% a.a.	(7.922)	(7.838)	(84)	-	-	-
CDI+1,80% a.a.	(34.877)	(34.905)	28	(80.585)	(80.585)	-
CDI+1,81% a.a.	-	-	-	(4.200)	(4.200)	-
CDI+1,90% a.a.	(3.996)	(3.999)	3	-	-	-
CDI+1,95% a.a.	(5.550)	(5.583)	33	-	-	-
CDI+1,99% a.a.	(14.886)	(14.637)	(249)	(22.706)	(22.651)	(55)
CDI+2,00% a.a.	(48.054)	(48.110)	56	(8.947)	(8.954)	7
CDI+2,70% a.a.	(10.982)	(10.982)	-	-	-	-
CDI+2,80% a.a.	(2.993)	(2.993)	-	(5.075)	(5.075)	-
Total	(275.229)	(274.997)	(232)	(291.518)	(291.278)	(240)
Financiamentos						
À construção – TR + 8 % a 11,5% a.a.	(1.118.814)	(1.118.814)	-	(511.263)	(511.263)	-
Finame pré-fixado 4,50% a.a.	(4.342)	(4.342)	-	(4.935)	(4.277)	(658)
Total	(1.123.156)	(1.123.156)	-	(516.198)	(515.540)	(658)
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(3.696.786)	(3.699.722)	2.936	(2.688.492)	(2.686.257)	(2.235)

Os valores de mercado dos empréstimos e financiamentos - capital de giro e construção com CDI e TR mais *Spread* e financiamentos por arrendamento mercantil - CDI mais *Spread* e financiamento pré-fixado, foram estimados pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro dos empréstimos na sua data de vencimento, pela taxa contratada, e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

Os valores de mercado das debêntures remuneradas pelo IPCA mais Spread, não foram calculados, devido ao fato destes instrumentos não possuírem liquidez ou cotação de mercado na data do balanço; e, desta forma, foi considerado o mesmo que o valor contábil. Para as debêntures remuneradas pelo CDI e TR mais Spread, foram estimados pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro dos empréstimos na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2012 e 31 dezembro de 2011.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, individual e consolidado, considerados em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	Taxa atual no mercado	Datas de vencimento finais
Arrendamento mercantil		
CDI + 1,21% a.a.	CDI + 1,21% a.a.	Dezembro/2015
CDI + 1,69% a.a.	CDI + 1,69% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,10% a.a.	CDI + 2,10% a.a.	Setembro/2014
CDI + 2,10% a.a.	CDI + 2,97% a.a.	Agosto/2014
CDI + 2,38% a.a.	CDI + 2,38% a.a.	Maio/2014
CDI + 2,40% a.a.	CDI + 2,40% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,60% a.a.	CDI + 2,60% a.a.	Setembro/2014
CDI + 2,88% a.a.	CDI + 2,88% a.a.	Abril/2015
Debêntures		
IPCA + 10,80% a.a.	IPCA + 10,80% a.a.	Junho/2013
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	Junho/2013
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,25% a.a.	Julho/2016
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	Maio/2017
CDI + 1,60% a.a.	CDI + 1,60% a.a.	Fevereiro/2014
CDI + 1,90% a.a.	CDI + 2,05% a.a.	Junho/2019
CDI + 2,20% a.a.	CDI + 2,20% a.a.	Fevereiro/2014
TR + 8,3126% a.a.	TR + 8,3126% a.a.	Dezembro/2015
Cédula de Crédito Imobiliário		
CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,15% a.a.	Março/2015
Empréstimos e financiamentos - Capital de giro		
CDI + 1,02% a.a.	CDI + 1,02% a.a.	Agosto/2013
CDI + 1,15% a.a.	CDI + 1,15% a.a.	Setembro/2014
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	Março/2014
CDI + 1,70% a.a.	9,50% a.a.	Junho/2014
CDI + 1,7004% a.a.	CDI + 2,96% a.a.	Abril/2014
CDI + 1,80% a.a.	CDI + 1,80% a.a.	Agosto/2013
CDI + 1,80% a.a.	CDI + 1,80% a.a.	Novembro/2014
CDI + 1,80% a.a.	CDI + 1,45% a.a.	Junho/2013
CDI + 1,90% a.a.	CDI + 1,86% a.a.	Maio/2017
CDI + 1,95% a.a.	CDI + 1,60% a.a.	Março/2017
CDI + 1,99% a.a.	CDI + 4,45% a.a.	Maio/2014
CDI + 2,00% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	Junho/2016
CDI + 2,00% a.a.	CDI + 2,00% a.a.	Novembro/2014
CDI + 2,70% a.a.	CDI + 2,70% a.a.	Julho/2015
CDI + 2,80% a.a.	CDI + 2,80% a.a.	Fevereiro/2014
Financiamentos:		
À construção		
TR + 8% a 11,50% a.a.	TR + 8% a 11,50 % a.a.	Novembro/2023
Finame		
Prefixado a 4,50% a.a.	Prefixado a 4,50% a.a.	Abril/2020

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber, fornecedores, caixa e equivalentes de caixa, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado.

28. Impostos diferidos

Os impostos diferidos ativos apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Ativo:				
Imposto de renda (IRPJ)	13	-	926	582
Contribuição social (CSLL)	31	-	362	232
PIS	4	-	49	11
COFINS	18	-	10	51
Total	66	-	1.347	876
Circulante	-	-	-	-
Não Circulante	66	-	1.347	876

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	38.963	59.823	69.782	98.314
Contribuição social (CSLL)	15.739	23.747	32.298	44.534
PIS	17.925	24.029	25.632	33.814
COFINS	82.677	110.695	116.216	155.934
Total	155.304	218.294	243.928	332.596
Circulante	101.505	138.565	158.944	224.520
Não circulante	53.799	79.729	84.984	108.076

Impostos passivos de recolhimento diferido de 2011, no valor de R\$101.505 no individual e R\$224.502 no consolidado foram reclassificados no circulante para efeitos comparativos.

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(106.248)	(123.773)	(160.725)	(200.174)
(-) Adiantamentos de clientes	27.046	14.555	35.389	32.492
Valor líquido	(79.202)	(109.218)	(125.336)	(167.682)
(-) Provisão para manutenção de imóveis	16.882	17.751	16.882	17.751
(-) Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	6.006	2.250	6.006	2.250
(-) Provisão para PLR	-	4.977	-	4.977
(-) Ágio na incorporação de controladas	-	670	-	670
(-) Outras provisões	1.656	-	1.656	-
Créditos líquidos	(54.658)	(83.570)	(100.792)	(142.034)
Valores líquidos registrados no:				
Ativo	44	-	1.288	814
Passivo	(54.702)	(83.570)	(102.080)	(142.848)
Total	(54.658)	(83.570)	(100.792)	(142.034)

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, é como segue:

	Individual					
	2012			2011		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
IRPJ e CSLL no resultado:						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(520.641)	(520.641)		(794.721)	(794.721)	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Despesa nominal	(130.160)	(46.858)		(198.680)	(71.525)	
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:						
Equivalência patrimonial	71.132	25.607		72.509	26.103	
Ganho na variação de participação societária	-	-		16.415	5.909	
Patrimônios de afetação	77.650	24.295		76.216	24.700	
Opções reconhecidas	(1.375)	(495)		(1.218)	(438)	
Outras exclusões permanentes	(10.790)	(2.081)		11.376	4.015	
Despesa efetiva	6.457	468		(23.382)	(11.236)	
IRPJ e CSLL no resultado:						
Corrente	(14.416)	(7.571)	(21.987)	(12.033)	(6.285)	(18.318)
Diferido	20.873	8.039	28.912	(11.349)	(4.951)	(16.300)
Valor efetivo no resultado	6.457	468	6.925	(23.382)	(11.236)	(34.618)
	Consolidado					
	2012			2011		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.716.532	1.716.532		1.661.730	1.661.730	
Receita financeira de clientes de incorporação imobiliária-controladas	6.458	6.458		11.714	11.714	
Receita de prestação de serviços - controladas	12.268	12.268		3.825	3.825	
Total:	1.735.258	1.735.258				
Percentual:						
Incorporação imobiliária	8%	12%		8%	12%	
Prestação de serviços	32%	32%		32%	32%	
Lucro presumido:						
Incorporação imobiliária	137.839	206.759		133.876	200.813	
Receita de serviços	3.926	3.926		1.224	1.224	
Receitas financeiras - controladas	25.166	25.166		21.313	21.313	
Outras receitas - controladas	3.690	3.690		3.975	3.975	
Base de cálculo	170.621	239.541		160.388	227.325	
Alíquota nominal	25%	9%		25%	9%	
IRPJ e CSLL nas controladas	(42.655)	(21.559)		(40.097)	(20.459)	
IRPJ e CSLL no Individual	6.457	468		(23.382)	(11.236)	
Efeitos de patrimônio de afetação no Consolidado	13.001	7.038		4.382	1.521	
Outros	5.215	596		2.633	312	
Despesa no resultado	(17.982)	(13.457)		(56.464)	(29.862)	
Composição da despesa no resultado:						
Corrente	(46.858)	(25.823)	(72.681)	(37.976)	(21.176)	(59.152)
Diferida	28.876	12.366	41.242	(18.488)	(8.686)	(27.174)

Total

Consolidado					
2012			2011		
IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
(17.982)	(13.457)	(31.439)	(56.464)	(29.862)	(86.326)

29. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o exercício de 2012 e 2011, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Individual		Consolidado	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
Adiantamentos de permuta (nota explicativa 15)	104.079	193.104	209.992	461.857
Encargos financeiros capitalizados (nota explicativa 12)	134.346	121.634	178.097	164.642
Adição de provisão para manutenção (nota explicativa 18)	68.807	57.649	122.706	102.314
Dividendos propostos (nota explicativa 21)	125.297	180.524	125.297	180.524

30. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2012, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
- Seguro de construção (Risco Engenharia)	- Cobertura para o período de construção, para danos causados involuntariamente decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.	275.165
- Responsabilidade civil	- Danos morais aos administradores da empresa (D&O).	80.000
- Responsabilidade civil	- Seguro responsabilidade civil contrutor (obras civis em construção).	45.340
- Seguro garantia de entrega do imóvel	- Garante a entrega da obra aos promitentes compradores/permutantes.	651.845
- Seguro garantia do construtor	- Garante ao agente financeiro a conclusão e regularização documental da obra.	582.478
- Seguro de automóvel (Auto/RCF/APP)	- Danos aos veículos segurados, responsabilidade civil e acidentes pessoais de passageiros.	1.201
- Seguro prestamista	- Assegura a empresa do recebimento do valor do imóvel caso ocorra morte do mutuário.	3.902
- Seguro VG empresa e AP Coletivo	- Danos corporais causados involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e engenheiros.	826.788
- Residencial	- Danos materiais causadas por danos elétricos, incêndio, raio, vendaval, queda de aeronave e assegura a perda do aluguel.	862
- Empresarial	- Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	643.028
- Aeronáutico	- Casco, sequestro, LUC/AV53.	20.326
- Seguro risco engenharia	- Seguro fechado diretamente com a Caixa Seguros, obrigatório para todas as obras do associativo.	5.365.271
- Seguro de riscos diversos	- Perdas e/ou danos materiais causadas aos equipamentos, por quaisquer acidentes decorrentes de causa externa (inclusive incêndio, raio e explosão de qualquer natureza, roubo e furto).	13.348

32. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho da Administração em 13 de março de 2013 e autorizadas para divulgação pela Diretoria na mesma data.

