

*Companhia Melhoramentos de São Paulo
e controladas*



*Notas explicativas as demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2011 e 2010*

Audimar Auditores Independentes S.C.

Índice de Notas Explicativas

- 1 *Informações sobre a Companhia***
- 2 *Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis***
- 3 *Aplicações Financeiras***
- 4 *Clientes***
- 5 *Estoques***
- 6 *Créditos Tributários (Instrução CVM nº 371/2002)***
- 7 *Transações com Partes Relacionadas***
- 8 *Arrendamento Mercantil Financeiro***
- 9 *Outras contas a receber – não circulante***
- 10 *Participações em controladas diretas e indiretas***
- 11 *Imobilizado***
- 12 *Intangíveis***
- 13 *Empréstimos e Financiamentos***
- 14 *Impostos e Contribuições***
- 15 *Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos – Passivo Não Circulante***
- 16 *Contingências***
- 17 *Adiantamento de clientes***
- 18 *Receitas Diferidas***
- 19 *Capital Social***
- 20 *Reservas de Capital***
- 21 *Reservas de Reavaliação:***
- 22 *Ajustes de Avaliação Patrimonial***
- 23 *Receita líquida de vendas***
- 24 *Resultado financeiro***
- 25 *Remuneração dos Administradores***
- 26 *Instrumentos Financeiros (Conforme Instrução CVM nº 235/95)***
- 27 *Cobertura de Seguros***
- 28 *Eventos Subsequentes***

1 Informações sobre a Companhia

A Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas têm por objeto o mercado editorial e comercial de livros para atender aos mercados interno e externo, a industrialização e comercialização de fibras de alto rendimento, a gestão de florestas plantadas, atividades imobiliárias e outras correlatas, que independam de autorização governamental específica.

1.1 Principais eventos ocorridos de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2011

(a) Opção de Compra

Em 03 de fevereiro de 2011 a Companhia Melhoramentos de São Paulo, outorgou às empresas do segmento Imobiliário opção de compra para uma área de aproximadamente 1.000 (mil) hectares nas cidades de Caieiras e Cajamar, na Grande São Paulo. Pela referida opção, que deverá ser exercida no prazo de 12 meses, a Companhia recebeu o valor de R\$ 7.000. O prazo para exercício da opção poderá ser renovado por mais 12 meses, hipótese em que deverão ser pagos mais R\$ 7.000, corrigidos por 50% do IGPM acumulado no mês anterior ao pagamento e 50% do CDI acumulado até 31 de janeiro de 2012. Em caso de exercício da opção de compra, a Companhia Melhoramentos de São Paulo continuará com áreas remanescentes de mais de 4.000 (quatro mil) hectares nessa região. Como o preço de venda para área objeto da opção permanece indefinido, ainda não há possibilidade de se determinar previamente o valor da transação em caso de efetivada a compra e venda.

(b) Incorporação da controlada direta – Santa Eustáquia Administração de Bens Ltda.

A Assembleia Geral Extraordinária do dia 30 de setembro de 2011 aprovou a incorporação dos acervos líquidos da controlada direta Santa Eustáquia Administração de Bens Ltda., pela Companhia Melhoramentos de São Paulo.

Tendo em vista que na data da incorporação os acervos líquidos da Santa Eustáquia Administração de Bens Ltda. já se encontravam refletidos no patrimônio líquido da Companhia Melhoramentos de São Paulo pelo método da equivalência patrimonial, não ocorreram alterações no Capital Social e no controle acionário da Incorporadora.

(c) Transformação de sociedade por ações de capital fechado em sociedade limitada.

A Assembleia Geral Extraordinária do dia 30 de setembro de 2011 aprovou a transformação da Melhoramentos Florestal S.A., sociedade por ações de capital fechado, em sociedade empresária limitada.

(d) Incorporação da controlada direta – Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda.

A Assembleia Geral Extraordinária do dia 16 de dezembro de 2011 aprovou a incorporação dos acervos líquidos da controlada direta Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda., pela Companhia Melhoramentos de São Paulo.

Tendo em vista que na data da incorporação os acervos líquidos da Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda., já se encontravam refletidos no patrimônio líquido da Companhia Melhoramentos de São Paulo pelo método da equivalência patrimonial, não ocorreram alterações no Capital Social e no controle acionário da Incorporadora.

2 Base de preparação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM e os CPC(s) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standard – IFRS) emitidas pelo International Accounting Standard Board (“IASB”). Nas demonstrações financeiras individuais, os investimentos em controladas estão avaliados pelo método de equivalência patrimonial, enquanto para fins das normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), seriam pelo custo ou valor justo. Contudo, não há diferenças entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e resultado da entidade controladora em suas demonstrações contábeis individuais. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e as demonstrações contábeis individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações contábeis.

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

2.2 Sumário das principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis adotadas pela Companhia e suas controladas foram:

(a) Consolidação

Os principais procedimentos de consolidação adotados foram: a) Eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre a controladora e suas controladas Melpaper Ltda., Melhoramentos Florestal Ltda., Editora Melhoramentos Ltda., e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda.; b) Eliminação das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; c) Eliminação dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, decorrentes de negócios entre as empresas.

A data base das informações financeiras das controladas incluídas na consolidação é coincidente com a da controladora.

(b) Competência

O regime de competência é observado para registrar as receitas e despesas do exercício.

(c) Caixa e equivalente a caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras de liquidez imediata ou resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas dos balanços e com risco insignificante de mudança de seu valor justo. As aplicações financeiras denominadas como equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

(d) Ativos e Passivos correntes em moeda estrangeira

Todos os valores em moedas estrangeiras estão atualizados pelas taxas de câmbio na data do balanço, e provisionados com os respectivos juros quando aplicável.

(e) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas e mantidas no balanço pelo valor nominal dos títulos representativos desses créditos, ajustadas por provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização dessas contas a receber. Os valores apurados a valor presente são irrelevantes para fins do respectivo ajuste.

(f) Estoques

Os estoques são avaliados ao custo médio de aquisição ou de fabricação, não excedendo o valor de mercado.

(g) Despesas do exercício seguinte

São contabilizadas as aplicações de recursos em pagamentos antecipados, cujos benefícios ou prestações de serviços ocorrerão em períodos futuros.

(h) Investimentos

São representados por investimentos em empresas controladas e avaliados pelo método de equivalência patrimonial no balanço individual, em decorrência da participação da Companhia nestas empresas. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as mesmas adotadas pela Companhia.

Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados para fins de equivalência patrimonial, no balanço individual, e para fins de consolidação, de acordo com a participação mantida na controlada.

(i) Imobilizado

O ativo imobilizado está demonstrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada e por perda por redução ao valor recuperável, se aplicável. A depreciação é calculada pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada de cada ativo, com base na expectativa de geração de benefícios econômicos futuros,

exceto para terras, que não são depreciadas. As principais taxas de depreciação aplicadas no ativo imobilizado estão demonstradas na nota explicativa nº 11.

(j) Ativo biológico

O ativo biológico refere-se às florestas plantadas avaliadas a valor justo que está demonstrado na nota explicativa nº 11.1.

(k) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

(l) Arrendamento mercantil

Os bens relacionados aos Contratos de Arrendamento Mercantil, cujos controles, riscos e benefícios são exercidos pela Companhia, classificam-se como arrendamento mercantil financeiro e são reconhecidos no ativo imobilizado e no passivo em empréstimos e financiamentos, dando origem à despesa de depreciação relativa aos ativos depreciáveis e despesa financeira sobre o passivo de arrendamento mercantil definidos na nota explicativa nº 8.

Os gastos relacionados aos Contratos de Arrendamento Mercantil Operacional são reconhecidos como despesas em uma base sistemática que represente o período em que o benefício sobre o ativo arrendado é obtido, mesmo que tais pagamentos não sejam feitos nessa base.

(m) Ajuste a Valor Presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são atualizados monetariamente, portanto, estão ajustados pelo seu valor presente. O ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários de curto prazo é calculado, e somente registrado, se

considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos. Com base nas análises efetuadas e na melhor estimativa da Administração, a Companhia concluiu que o ajuste a valor presente de ativos e passivos monetários circulantes é irrelevante em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto, não registrando ajustes desta natureza.

(n) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos tomados são reconhecidos, pelo valor principal acrescidos dos respectivos encargos *pro-rata-temporis*.

(o) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, em consequência de eventos pretéritos.

(p) Provisões para contingências

São provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis em montante suficiente para suportar as eventuais perdas, considerando a opinião dos consultores jurídicos da Companhia e de suas controladas.

(q) Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro

A Companhia calcula o imposto de renda (IRPJ) e a contribuição social (CSLL), corrente e diferido com base nas alíquotas de 15% acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$ 240 para imposto de renda e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social, sobre o lucro líquido auferido. Os saldos são reconhecidos no resultado da Companhia pelo regime de competência.

As alíquotas de impostos definidas atualmente para se determinar os créditos tributários diferidos são as mesmas para os impostos correntes.

Os valores de imposto de renda e contribuição social diferidos são registrados nos balanços pelos montantes líquido no ativo ou no passivo não circulante, sendo

provenientes basicamente de provisões temporariamente não dedutíveis e, tanto no ativo como no passivo na controladora.

A provisão para imposto de renda e contribuição social corrente do período é apresentada nos balanços patrimoniais líquida dos adiantamentos de imposto pagos durante o período.

(r) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na elaboração das demonstrações financeiras foram utilizados julgamentos, estimativas e premissas contábeis para a contabilização de certos ativos, passivos e outras transações, e no registro das receitas e despesas dos períodos. A definição dos julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotadas pela Administração foi elaborada com a utilização das melhores informações disponíveis na data das referidas demonstrações financeiras, envolvendo experiência de eventos passados, previsão de eventos futuros, além do auxílio de especialistas, quando aplicável.

As demonstrações financeiras incluem várias estimativas, tais como, seleção de vidas úteis dos bens do imobilizado, a realização dos créditos tributários diferidos, provisões para créditos de liquidação duvidosa, perdas nos estoques, avaliação do valor justo dos ativos biológicos, provisões para riscos fiscais, previdenciárias, cíveis e trabalhistas, avaliação do valor justo de certos instrumentos financeiros, além de redução do valor recuperável de ativos.

Os resultados reais dos saldos constituídos com a utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis, quando de sua efetiva realização, podem ser divergentes, podendo a Companhia estar exposta a perdas que podem ser materiais.

(s) Apuração do resultado e reconhecimento da receita

O resultado é apurado em conformidade com o regime contábil de competência.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos no curso normal das atividades da Companhia e suas Controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas controladas.

(t) Benefícios a empregados

A Companhia concede aos empregados benefícios que envolvem seguro de vida, assistência médica e odontológica, participação nos lucros e outros benefícios, os quais respeitam o regime de competência em sua contabilização, sendo cessados após término do vínculo empregatício com a Companhia.

(u) Lucro por ação

O cálculo é efetuado com base na equação “Lucro Líquido do período / quantidade de ações em circulação” no encerramento do exercício.

(v) Demonstrações do Fluxo de Caixa e Demonstrações do Valor Adicionado

As Demonstrações do Fluxo de Caixa foram elaboradas e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008 que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 03 - Demonstrações dos Fluxos de Caixa.

As Demonstrações do Valor Adicionado foram elaboradas e apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o CPC 09 - Demonstrações do Valor Adicionado.

2.3 Novos pronunciamentos técnicos, revisões e interpretações

Foram aprovados e emitidos ou colocados em fase de aprovação novos pronunciamentos técnicos contábeis, além de revisões de pronunciamentos anteriormente publicados, e novas interpretações do IASB, mas ainda sem adoção obrigatória, ainda não normatizados pelo CPC e CVM, dos quais não foram adotados antecipadamente durante o exercício de 2011. A Administração está avaliando os impactos dos pronunciamentos. Segue abaixo a relação dos novos pronunciamentos, revisões e interpretações emitidas ou em fase de aprovação:

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e 2010

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

| Pronunciamento | Conteúdo |
|--|--|
| IFRS 7 - Modificações à IFRS 7 | Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros. Vigência: 2013 |
| IFRS 9 - Instrumentos Financeiros | Refere-se à primeira fase do projeto substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros - Reconhecimento e Mensuração. Vigência: 2013 |
| IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas | Substitui as partes da IAS 27 que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui o SIC-12. Vigência: 2013 |
| IFRS 11 - Acordos de Participações | Requer o uso do método de equivalência patrimonial para participações em "joint ventures", eliminando o método de consolidação proporcional. Vigência: 2013 |
| IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades | Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas. Vigência: 2013 |
| IFRS 13 - Medições de Valor Justo | Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos. Vigência: 2013 |
| IAS 27 (R) – Demonstrações Separadas | Alterações no pronunciamento IAS 27. Vigência: 2013 |
| IAS 28 (R) – Investimento em Coligada e em Controlada | Alterações no pronunciamento IAS 28. Vigência: 2013 |

3 Aplicações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia e suas controladas Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda., possuem o valor de R\$ 8.269 em aplicações de curto prazo, remuneradas com renda fixa (CDB), a taxa média de 100% do CDI.

4 Clientes

| Descrição | <u>Consolidado</u> | |
|---|---------------------------|---------------|
| | 2011 | 2010 |
| Clientes Nacionais | 25.350 | 24.694 |
| Clientes do Exterior | 46 | 32 |
| Clientes de Terrenos | 71 | 91 |
| (-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa | (1.087) | (969) |
| Total | 24.380 | 23.848 |

5 Estoques

| Descrição | <u>Consolidado</u> | |
|------------------------------|---------------------------|--------------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Produtos acabados | 11.700 | 10.129 |
| Produtos em elaboração | 1.480 | 2.247 |
| Matérias-primas e embalagens | 978 | 2.256 |
| Almoxarifado | 948 | 1.904 |
| Terrenos à venda | - | 2.917 |
| Total | 15.106 | 19.453 |

6 Créditos Tributários (Instrução CVM nº 371/2002)

A Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas diretas, Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda., possuem no Ativo não Circulante, em 31 de dezembro de 2011, ativo fiscal diferido no montante de R\$ 16.871 (R\$ 8.560 em 31 de dezembro de 2010) registrado na conta “Tributos a Compensar”, conforme demonstrado abaixo:

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|---|----------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Imposto de renda diferido ativo | | | | |
| Sobre prejuízo fiscal | 5.715 | - | 12.341 | 6.242 |
| Contribuição social diferida ativa | | | | |
| Sobre base de cálculo negativa | 2.057 | - | 4.530 | 2.318 |
| | 7.772 | - | 16.871 | 8.560 |

A compensação desses créditos ocorrerá por conta de perspectiva de resultados positivos, sendo que a Companhia visa o desenvolvimento urbano de aproximadamente 50 milhões de metros quadrados de área localizados nos municípios de Caieiras, Cajamar e São Paulo. Nesse contexto inclui-se a renovação da opção de compra outorgada à Camargo Correa Investimentos em Infra-Estrutura

S.A e Andrade Gutierrez Concessões S.A., firmada em 02 de fevereiro de 2011, de aproximadamente um mil hectares.

Também a perspectiva da recuperação de preços e os ganhos de produtividade implementados nas controladas Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda. projeta uma sensível melhora na rentabilidade possibilitando uma compensação desses créditos no futuro.

A Companhia Melhoramentos de São Paulo possui em 31 de dezembro de 2011, créditos por Prejuízos Fiscais, no montante de R\$ 31.502 (controladora) e R\$ 109.755 (consolidado) e Base Negativa de Contribuição Social, nos montantes de R\$ 31.502 (controladora) e R\$ 109.769 (consolidado), a serem compensados com resultados tributários futuros.

7 Transações com Partes Relacionadas

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010, a Companhia efetuou operações com empresas controladas diretas e indiretas.

Os saldos referem-se a contratos de empréstimos em conta corrente.

Balanço Controladora

| DIREITOS | 2011 | 2010 |
|--|---------------|---------------|
| Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. | 773 | 710 |
| Editora Melhoramentos Ltda. | 14.889 | 12.271 |
| Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda. | - | 76.747 |
| | 15.662 | 89.728 |

Em 16 de dezembro de 2011 foi eliminado o conta corrente entre a Companhia Melhoramentos de São Paulo e a controlada direta Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda. devido a incorporação aprovada através da Assembleia Geral Extraordinária, conforme comentado na Nota Explicativa item 1.1, (d).

| OBRIGAÇÕES | 2011 | 2010 |
|--|----------------|----------------|
| Melhoramentos Florestal Ltda. | 80.103 | 80.257 |
| Melpaper Ltda. | 37.217 | 37.434 |
| Melhoramentos de São Paulo Livrarias Ltda. | - | 863 |
| Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda. | - | 775 |
| Terras Novas de Cajamar S.A. | - | 3.165 |
| Santa Eustáquia Administração de Bens Ltda. | - | 22.495 |
| | 117.320 | 144.989 |

Em 30 de setembro de 2011 foi eliminado o conta corrente entre a Companhia Melhoramentos de São Paulo e a controlada direta Santa Eustáquia Administração de Bens Ltda., devido a incorporação aprovada através da Assembleia Geral Extraordinária conforme comentado na Nota Explicativa item 1.1, (b).

8 Arrendamento Mercantil Financeiro

As controladas diretas Editora Melhoramentos Ltda. e Melhoramentos Florestal Ltda. possuem R\$ 1.448 de ativos com contratos de arrendamento mercantil financeiro, referentes a Veículos e Equipamentos de Computação. Os contratos possuem prazo de duração de 3 (três) anos, com cláusulas de opção de renovação, opção de compra e de reajustamento após essa data.

Abaixo seguem os bens obtidos por meio de contratos de arrendamento mercantis financeiros, demonstrados a Valor Contábil Líquido:

| Descrição | 2011 |
|----------------------------|--------------|
| Veículos | 1.111 |
| Equipamentos de computação | 337 |
| Total | 1.448 |

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2011, as controladas diretas Melhoramentos Florestal Ltda. e Editora Melhoramentos Ltda. reconheceram como despesas no resultado, referente a arrendamento mercantil financeiro, os montantes de R\$ 101 relativo a despesas financeiras e R\$ 213 referente a despesa de depreciação. Os pagamentos futuros estão segregados da seguinte forma:

| Descrição | Valor presente dos pagamentos | Juros | Pagamentos Futuros |
|------------------|--------------------------------------|--------------|---------------------------|
| Até um ano | 392 | 99 | 491 |
| Acima de um ano | 349 | 95 | 444 |

9 Outras contas a receber – não circulante

| Descrição | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|----------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------|---------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Conta <i>Escrow</i> | - | - | 66.694 | 64.798 |
| Alienação de Terrenos | 4.211 | 4.200 | 4.211 | 4.200 |
| Direitos Autorais | - | - | 142 | 142 |
| Alienação de Investimentos | - | 350 | - | 350 |
| Total | 4.211 | 4.550 | 71.047 | 69.490 |

Os valores mencionados em conta *escrow* em nome da CMPC Participações Ltda., são decorrentes da Alienação de Investimentos, sujeitos ao cumprimento das cláusulas e sub-cláusulas contidas no Contrato de Aquisição firmado com as controladas Melhoramentos Florestal Ltda. e Melpaper Ltda.

10 Participações em controladas diretas e indiretas

As participações diretas e indiretas são as seguintes:

| | Melpaper Ltda. | M.Florestal Ltda | Editora Melhoramentos Ltda. | Melhoramentos de SP ARBOR Ltda. |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Descrição | 2011 | | | |
| Capital social atualizado | 173.115 | 161.978 | 14.242 | 28.980 |
| Patrimônio líquido | 41.269 | 143.908 | 4.917 | 5.421 |
| Nº quotas ou ações de capital | | | | |
| Possuídas (em milhares) | 4.690 | 161.978 | 14.242 | 28.980 |
| Participação no capital - % | 99,99 | 100,00 | 100,00 | 99,80 |
| Lucro (Prej.) líquido exercício | (118) | 541 | 2.245 | (587) |
| Resultado equiv. Patrimonial | (118) | 541 | 2.245 | (586) |
| Outras informações: | | | | |
| Investimentos | 41.269 | 143.908 | 4.917 | 5.410 |
| Ágios em Controladas | - | - | - | 2.079 |

| | Melpaper Ltda. | M.Florestal Ltda. | Editora Melhoramentos Ltda. | Melhoramentos de SP ARBOR Ltda. | Melhor. de SP Urbanização | Sta. Eustáquia Adm. Bens |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Descrição | 2010 | | | | | |
| Capital social atualizado | 173.115 | 161.978 | 14.242 | 28.980 | 6.658 | 22.500 |
| Patrimônio líquido | 40.345 | 143.659 | 2.672 | 4.595 | 5.438 | 22.495 |
| Nº quotas ou ações de capital | | | | | | |
| Possuídas (em milhares) | 4.690 | 161.978 | 14.242 | 28.980 | 6.658 | 22.500 |
| Participação no capital - % | 99,99 | 100,00 | 100,00 | 99,80 | 99,98 | 100,00 |
| Lucro (Prej.) líquido exercício | (1.886) | (315) | (362) | (184) | (218) | - |
| Resultado equiv. Patrimonial | (1.886) | (315) | (362) | (184) | (218) | - |
| Outras informações: | | | | | | |
| Investimentos | 40.345 | 143.659 | 2.672 | 4.577 | 5.438 | 22.495 |
| Deságios em Controladas | - | - | - | - | (607) | (11.631) |
| Ágios em Controladas | - | - | - | 2.079 | 73.524 | - |

Em 16 de dezembro de 2011 foi eliminado o ágio no valor de R\$ 73.524 da Controlada Melhoramentos de São Paulo Urbanização devido a incorporação desta pela Companhia Melhoramentos de São Paulo, mencionada no item 1.1, (d).

11 Imobilizado

| <u>Descrição</u> | <u>Consolidado</u> | | | <u>2010</u> | |
|---|--------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| | <u>2011</u> | | <u>Valor Líquido</u> | <u>Valor Líquido</u> | <u>Taxa anual Depreciação</u> |
| | <u>Custo</u> | <u>Depreciação Acumulada</u> | | | |
| Imóveis | 1.322.464 | (4.757) | 1.317.707 | 942.739 | 0 a 4% |
| Benfeitorias | 5.404 | (4.327) | 1.077 | 393 | |
| Ativos biológicos – florestas plantadas | 22.288 | - | 22.288 | 19.389 | |
| Máquinas e instalações industriais | 21.608 | (17.787) | 3.821 | 4.149 | 6% (média) |
| Móveis e utensílios | 2.934 | (2.069) | 865 | 932 | 10% |
| Veículos | 2.230 | (1.335) | 895 | 714 | 20% |
| Softwares | 233 | (178) | 55 | 62 | 20% |
| Obras diversas em andamento | 10.858 | - | 10.858 | 6.097 | |
| Adiantamentos a fornecedores | - | - | - | 773 | |
| Total | 1.388.019 | (30.453) | 1.357.566 | 975.248 | |

A empresa avaliou os prováveis impactos sobre seus ativos de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, não existindo ajustes a serem efetuados.

Em 1º de junho de 2009, a Melhoramentos Florestal S.A. assinou o “Contrato de Compra e Venda de Madeira em Pé e Outras Avenças” com a Melhoramentos Papéis Ltda., esta comprometendo-se a retirar a madeira até o exercício social de 2016. O valor apurado na venda foi de R\$ 32.412, reconhecido no resultado do exercício, e no Contas a Receber, com respectivo Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos no valor de R\$ 6.424.

Em função do ajuste de preços a valor de mercado, a controlada Melhoramentos Florestal Ltda. realizou o Ajuste de Avaliação Patrimonial em obediência ao CPC 38, constituída em 31 de dezembro de 2011 no valor de R\$ 5.684 (R\$ 4.043 em 31 de dezembro de 2010).

Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia e sua controlada direta Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. ajustaram a valor justo suas terras conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Consultoria especializada F. Traldi Engenharia de Avaliações Ltda. em R\$ 442.052 e R\$ 2.120 respectivamente. Tal ajuste foi contabilizado no Patrimônio Líquido na conta denominada de Ajustes de Avaliação Patrimonial. Por conseguinte foram provisionados os tributos diferidos.

Abaixo estão descritos as garantias prestadas com bens imóveis da Companhia:

- I. Imóvel Rua Tito, 479, Lapa, São Paulo, Matrícula 76.155 registrada no 10º Cartório Registro de Imóveis, serve como garantia para a Execução Fiscal sob nº 1999.61.82.059567-3 cujo objeto são contribuições previdenciárias, a qual encontra-se sobrestada pelo fato do débito executado estar parcelado no REFIS IV.

- II. Fazenda Levantina, Matrícula 7.130 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Camanducaia, que serve como garantia para a Execução Fiscal sob nº 7268-10.2010.8.13.0878 cujo objeto é Imposto Territorial Rural (ITR) dos exercícios 2004 e 2005, a qual aguarda julgamento dos Embargos à Execução Fiscal.

11.1 Ativos Biológicos – Florestas Plantadas

A determinação de um valor justo para os ativos biológicos florestais constitui-se num exercício de julgamento e estimativa complexos que requer entendimento do negócio da Companhia, da utilização desse ativo no processo produtivo, das oportunidades e restrições de uso da madeira e, ainda, do ciclo de formação e crescimento da floresta.

O volume de madeira negociado no mercado pela Companhia não é suficiente para representar, adequadamente, o preço da madeira de eucalipto no mercado para fins de determinação do valor justo (fair value) das florestas.

A Companhia, para determinação do valor justo dos seus ativos levou em consideração todos os custos compreendendo a implantação, reforma, manutenção e os custos da estrutura e logística das operações silviculturais.

A seguir demonstramos a movimentação dos saldos dos ativos biológicos:

| | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--|----------------------------|---------------------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2010 | 18 | 19.389 |
| Adições | - | 5.043 |
| Cortes efetuados no período | - | (1.740) |
| Baixas | - | (404) |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2011 | 18 | 22.288 |

12 Intangíveis

| Descrição | <u>Consolidado</u> | | | <u>2010</u> | |
|-------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| | <u>2011</u> | | | | |
| | Custo | Depreciação Acumulada | Valor Líquido | Valor Líquido | Taxa anual Amortização |
| Pedido de Patente | - | - | - | 2 | |
| Softwares | 1.133 | (740) | 393 | 575 | 20% |
| Marcas e Patentes | 220 | (220) | - | - | |
| E-Books | 25 | - | 25 | - | |
| Total | 1.378 | (960) | 418 | 577 | |

13 Empréstimos e Financiamentos

| Em moeda nacional | Encargos Mensais | Vencto. | Garantias | <u>Consolidado</u> | |
|-------------------|------------------|---------|-------------------|---------------------------|--------------------|
| | | | | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Capital de Giro | 1,19% | set/12 | Duplicatas / Aval | 26.219 | 17.766 |
| Leasing | 1,36% | set/12 | Computadores | 117 | 143 |
| Leasing | 1,38% | nov/14 | Veículos | 624 | 358 |
| Total | | | | 26.960 | 18.267 |
| Curto Prazo | | | | 25.869 | 15.446 |
| Longo Prazo | | | | 1.091 | 2.821 |

Em 31 de dezembro de 2011, 40,50% dos Empréstimos e Financiamentos são garantidos por duplicatas, o equivalente a R\$ 10.619, e 59,50% são garantidos por aval, que corresponde ao valor de R\$ 15.600.

As garantias prestadas ao leasing são os próprios bens adquiridos.

14 Impostos e Contribuições

Em 31 de dezembro de 2011 e 2010 os saldos dos impostos e contribuições parcelados a pagar, incluindo juros e multas, compõem-se como segue:

| Descrição | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|-------------------------|---------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| ICMS | - | - | 360 | 125 |
| PARC. LEI 11.941/09 (a) | 55.279 | 47.481 | 64.462 | 57.305 |
| PPI – ICMS (b) | - | - | 218 | 238 |
| INSS | 803 | 772 | 1.108 | 1.091 |
| PPI - PMSP (c) | 472 | 1.356 | 472 | 1.356 |
| PAEX | 1.023 | - | 1.023 | 279 |
| OUTROS | 485 | 328 | 1.185 | 1.505 |
| TOTAL | 58.062 | 49.937 | 68.828 | 61.899 |
| Valores a curto prazo | 5.907 | 7.861 | 8.559 | 11.516 |
| Valores a longo prazo | 52.155 | 42.076 | 60.269 | 50.383 |

a) Programa de Parcelamento Especial de débitos tributários

Por intermédio da Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, o Governo Federal lançou o novo Programa de Parcelamento Especial de débitos tributários, que trouxe diversos benefícios relativos à redução de multas, juros e encargos legais dos débitos parcelados, permitindo o pagamento de pendências tributárias em até 180 meses, com direito a reduções que podem chegar a 100% do valor sobre multas e encargos anteriormente acrescidos à dívida original. O programa tem como objeto o pagamento de débitos dos contribuintes perante a Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), vencidos até 30 de novembro de 2008. Os débitos de programas de anistia anteriores, como o antigo REFIS, PAES, PAEX ou parcelamento ordinário também poderão ser parcelados, descontados a quantia paga até a data de solicitação do novo parcelamento.

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e 2010

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

No entanto, a Companhia Melhoramentos de São Paulo e suas controladas diretas, Melhoramentos Florestal Ltda., Editora Melhoramentos Ltda. e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. aderiram a este novo programa de parcelamento como detalhado a seguir:

| Resumo do parcelamento do REFIS da Lei nº 11.941/2009 | CMSP | M.Florestal Ltda. | Melhoramentos de SP ARBOR Ltda. | Editora Melhoramentos Ltda. | VALOR TOTAL |
|--|---------------|------------------------------|--|--|--------------------|
| Débitos Sem Reduções em 17/11/2009 | 68.482 | 6.343 | 14.313 | 1.586 | 90.724 |
| (-) Reduções pela Lei nº. 11.941/2009 | (12.743) | (1.282) | (2.351) | (312) | (16.688) |
| (-) Utilização de PF e BCN da CSLL | (7.893) | (1.819) | (6.378) | (558) | (16.648) |
| (=) Saldo Consolidado em 17/11/2009 | 47.846 | 3.242 | 5.584 | 716 | 57.388 |
| (-) Antecipações pagas Lei nº 11.941/09 | (175) | (795) | (73) | (405) | (1.448) |
| (=) Saldo Consolidado em 30/06/2011 | 47.671 | 2.448 | 5.510 | 311 | 55.940 |
| (+) Juros Selic Acumulada | 10.063 | 522 | 1.165 | 62 | 11.812 |
| (-) Parcela pagas após Consolidação | (2.455) | (396) | (250) | (189) | (3.290) |
| (=) Saldo dos débitos em 31/12/2011 | 55.279 | 2.574 | 6.425 | 184 | 64.462 |

b) Programa de Parcelamento Incentivado PPI do ICMS-SP

Em 28 de setembro de 2007, as controladas Melhoramentos Florestal S.A. e Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. aderiram ao Plano de Parcelamento Incentivado do Estado de São Paulo para o ICMS, optando pelo prazo de até 120 meses, dessa forma não há garantia hipotecária. A dívida consolidada do PPI - ICMS totaliza R\$ 218 em 31 de dezembro de 2011 (R\$ 238 em 31 de dezembro de 2010), a amortização mensal é de R\$ 3, e a base da atualização é a taxa Selic.

c) Programa de Parcelamento Incentivado da PMSP

A Companhia Melhoramentos de São Paulo, aderiu ao Programa de Parcelamento Incentivado oferecido pela Prefeitura do Município de São Paulo, por intermédio da Lei nº 14.129, de 11 de janeiro de 2006, optando pelo prazo de até 120 meses.

Em 08 de julho de 2011, através da Lei nº 14.129 foi reaberto o prazo para inclusão de novos débitos referente ao parcelamento acima mencionado.

Em 24 de novembro de 2011 a Companhia incluiu novos débitos no valor de R\$ 99 optando pelo prazo de até 120 meses, e a base da atualização é a taxa Selic.

15 Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos – Passivo Não Circulante

Os saldos dos impostos diferidos passivos em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 são compostos conforme:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Imposto de Renda diferido passivo: | | | | |
| Alienação de Florestas | - | - | 4.723 | 4.723 |
| Deságio na Permuta: Marca x Investimentos | 33.822 | 33.822 | 33.822 | 33.822 |
| Reserva de Reavaliação / Ajuste Patrimonial | 310.978 | 200.708 | 318.172 | 204.558 |
| Total | 344.800 | 234.530 | 356.717 | 243.103 |
| Contribuição Social diferida passivo: | | | | |
| Alienação de Florestas | - | - | 1.701 | 1.701 |
| Deságio na Permuta: Marca x Investimentos | 12.177 | 12.177 | 12.177 | 12.177 |
| Reserva de Reavaliação / Ajuste Patrimonial | 111.675 | 71.961 | 114.282 | 73.356 |
| Total | 123.852 | 84.138 | 128.160 | 87.234 |
| Total do IRPJ e CSLL diferidos passivos | 468.652 | 318.668 | 484.877 | 330.337 |

A alienação das florestas da controlada Melhoramentos Florestal Ltda., foram reconhecidas no resultado, e a realização dos tributos ocorrerá na proporção da parcela recebida em cada período de apuração.

Os tributos referentes ao deságio na permuta de bens não semelhantes foram diferidos por não haver realização financeira por ocasião da permuta, ocorrendo a tributação no momento da alienação deste investimento.

Os saldos existentes dos tributos sobre as Reservas de Realização e Ajuste Patrimonial dos ativos serão reconhecidos no resultado da Companhia no momento da efetiva realização.

16 Contingências

As provisões para contingências foram constituídas para fazer face às perdas consideradas prováveis em processos administrativos e judiciais relacionados a

Notas explicativas as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2011 e 2010

Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado

questões fiscais, cíveis e trabalhistas, em valor julgado suficiente pela Administração, segundo o aconselhamento e avaliação de advogados e assessores jurídicos.

A Companhia e controladas possuem diversos processos em discussão judicial e administrativa. Para tanto foi constituída pela controladora em 31 de dezembro de 2011 provisão no montante de R\$ 3.779 (R\$ 2.492 em 31 de dezembro de 2010) e no consolidado o montante de R\$ 6.275 (R\$ 5.616 em 31 de dezembro de 2010).

| Descrição | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--|----------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Provisões Fiscais | 208 | 208 | 208 | 666 |
| Provisões Cíveis | - | - | 469 | 493 |
| Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 3.571 | 2.284 | 5.584 | 4.223 |
| Outras Provisões | - | - | 14 | 234 |
| Total | 3.779 | 2.492 | 6.275 | 5.616 |

Em 31 de dezembro de 2011 na controladora o valor de R\$ 1.376 (R\$ 1.337 em 31 de dezembro de 2010) estão cobertos por depósitos judiciais, e no consolidado o montante de R\$ 1.948 (R\$ 1.937 em 31 de dezembro de 2010).

| Descrição | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|--|----------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| Depósitos Fiscais | 406 | 379 | 492 | 487 |
| Depósitos Previdenciários e Trabalhistas | 970 | 958 | 1.456 | 1.450 |
| Total | 1.376 | 1.337 | 1.948 | 1.937 |

17 Adiantamento de clientes

Os adiantamentos de clientes referem-se a opção de compra outorgada à algumas empresas do segmento imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2011 a Companhia apresentou o montante de R\$ 49.335 (R\$ 29.533 em 31 de dezembro de 2010).

18 Receitas Diferidas

➤ Em 8 de março de 1996, a Companhia e sua controlada Melhoramentos de São Paulo Livrarias Ltda. celebraram com a Santa Vânia Administração de Bens Ltda. e Unibanco Transportes e Serviços Ltda. um instrumento particular de contrato de permuta de quotas, com base em laudos de avaliação pelo qual as primeiras cederam às últimas suas quotas na Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda., no valor de R\$ 10.869, recebendo em troca, sem torna, participações equivalentes das últimas na empresa Santa Eustáquia Administração de Bens Ltda., no valor de R\$ 22.500, gerando, na Companhia Melhoramentos de São Paulo, deságio de R\$ 11.631, que foi realizado em 30 de setembro de 2011, devido a incorporação da Santa Eustáquia Administração de Bens Ltda. pela Companhia Melhoramentos de São Paulo.

➤ Em 19 de julho de 2004, a Companhia comprou da Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda. 3.630.120 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando R\$ 3.630, emitidas pela Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda., gerando na Companhia Melhoramentos de São Paulo deságio de R\$ 607, que foi realizado em 16 de dezembro de 2011, devido a incorporação da Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda. pela Companhia Melhoramentos de São Paulo.

➤ Em dezembro de 2000, a Terras Novas de Cajamar S.A., com base no valor do mercado de seus ativos, emitiu bônus de subscrição de ações no valor de R\$ 73.524, o qual foi adquirido pela Editora Melhoramentos Ltda., e com a cisão parcial em 31 de Dezembro de 2004 foi transferida para a Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda. Em 30 de setembro de 2011 esse valor foi eliminado com a incorporação da Terras Novas de Cajamar S.A. pela Melhoramentos de São Paulo Urbanização Ltda.

➤ Em 01 de junho de 2009, a Melpaper Ltda. registrou como Receita Diferida, no passivo não circulante, o valor de R\$ 30.000. Este valor foi retido e depositado em conta escrow em nome da CMPC Participações Ltda., decorrente da Alienação de Investimentos, sujeitos ao cumprimento das cláusulas e sub-cláusulas contidas no Contrato de Aquisição.

Deste valor já foram descontados R\$ 7.069 para pagamento de processos trabalhistas e tributários, além de respectivos honorários advocatícios, resultando em 31 de dezembro de 2011 o montante de R\$ 22.931.

19 Capital Social

O capital social de R\$ 36.153, em 31 de dezembro de 2011 e 2010, está representado por 6.573.190 ações nominativas, sendo 5.796.540 ações ordinárias e 776.650 ações preferenciais, no valor nominal de R\$ 5,50 por ação.

As ações preferenciais não são resgatáveis, não têm direito a voto, e possuem os direitos de prioridade na distribuição de dividendos não cumulativos; prioridade no caso de reembolso de capital; participação em quaisquer bonificações em títulos da mesma espécie em igualdade de condições com as ordinárias.

20 Reservas de Capital

| Descrição | Controladora | |
|--|---------------------|--------------|
| | 2011 | 2010 |
| Correção monetária do ativo imobilizado | 2.364 | 2.364 |
| Correção monetária das reservas florestais | 1.282 | 1.282 |
| Aplicação em incentivos fiscais | 173 | 173 |
| Ágio na subscrição de ações | 3.946 | 3.946 |
| Total | 7.765 | 7.765 |

De acordo com a Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e o Pronunciamento Técnico CPC 13, a Companhia optou por manter os saldos existentes nas reservas de capital, constituídas antes da vigência desta Lei, até a sua efetiva realização.

21 Reservas de Reavaliação:

➤ Constituída por reavaliação espontânea em 1985 de parte das terras da Companhia, sendo sua realização efetuada por baixa dos bens reavaliados. O compromisso com o Imposto de Renda e com a Contribuição Social relativo à reserva não realizada monta em aproximadamente R\$ 13.310. Em 31 de dezembro de 2011, o saldo da reserva é de R\$ 39.174.

➤ Em face do disposto na Instrução CVM nº 358/2002, a Companhia Melhoramentos de São Paulo divulgou Fato Relevante, publicado em 05/09/2003, que diante da constatação de que seus ativos imobiliários encontravam-se contabilizados por seus valores históricos, muito inferiores aos de mercado, aprovou, em reunião realizada em 03/09/2003, reavaliar tais ativos com valor de R\$ 39.318 para o valor de R\$ 480.549, constituindo uma Reserva de Reavaliação Líquida da Contribuição Social e do Imposto de Renda no montante de R\$ 291.206. O Imposto de Renda e a Contribuição Social, no valor de R\$ 150.025 estão registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo exigível a longo prazo.

Em relação a essa reavaliação temos as seguintes informações:

Em 23 de setembro de 2003, realizou-se Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Companhia Melhoramentos de São Paulo representando mais de 2/3 do Capital Social com direito a voto, que aprovou por unanimidade o laudo de avaliação de elementos do ativo imobiliário, elaborado pela empresa F. Traldi Engenharia de Avaliações Ltda. com data base de 10 de maio de 2003, o valor da terra nua foi avaliado em R\$ 480.549 (Quatrocentos e oitenta milhões, quinhentos e quarenta e nove mil reais), e a diferença entre esse valor e o contabilizado foi classificado como Reserva de Reavaliação nos termos do artigo 182 § 3º da Lei 6.404/76. A ata da Assembleia Geral Extraordinária foi devidamente arquivada na JUCESP sob nº 210.258/03-2 em seção de 01/10/2003, e enviada cópia à CVM e à Bolsa de Valores de São Paulo.

Os terrenos avaliados foram:

Terreno urbano com área de 10.000 m², localizado no município de São Paulo - SP, avaliado pelo Método Comparativo de dados de mercado no valor de R\$ 14.512. Terrenos com a área total de 77.825.549 m², localizados no município de Camanducaia – MG, foram avaliados pelo Método Comparativo de dados de mercado no valor de R\$ 37.356.

Terrenos com área total de 49.912.136 m², localizados no município de Caieiras – SP, avaliados pelo Método Comparativo de dados de mercado ou pelo Método Involutivo no valor de R\$ 411.539.

Terrenos com área total de 5.781.443 m², localizados no município de Bragança Paulista - SP. avaliados pelo Método Involutivo no valor de R\$ 17.142.

De acordo com as normas brasileiras de engenharia de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as avaliações foram elaboradas com nível de rigor normal.

A reavaliação deu-se exclusivamente sobre terras, não sujeitas à depreciação, ficando incólumes os interesses dos acionistas.

De acordo com a Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e o Pronunciamento Técnico CPC 13, a Companhia optou por manter os saldos existentes nas reservas de reavaliação, constituídas antes da vigência desta Lei, até a sua efetiva realização.

Em 31 de dezembro de 2011 as Reservas de Reavaliação supra mencionadas estão demonstradas no Patrimônio Líquido na conta "Ajustes de Avaliação Patrimonial".

22 Ajustes de Avaliação Patrimonial

| Descrição | <u>Consolidado</u> | |
|--|---------------------------|----------------|
| | 2011 | 2010 |
| Ajuste Patrimonial Imóveis – Companhia Melhoramentos de São Paulo (a) | 859.761 | 568.475 |
| Ajuste Patrimonial Imóveis - Melhoramentos de SP Arbor Ltda. (b) | 11.652 | 10.232 |
| Ajuste Patrimonial Escrow – Melpaper Ltda. (c) | 3.740 | 2.698 |
| Ajuste Patrimonial Contrato de Venda de árvore em pé e Escrow – Melhoramentos Florestal Ltda (d) | 3.751 | 4.043 |
| Total | 878.904 | 585.448 |

(a) Em 31 de dezembro de 2010 a Companhia avaliou as suas terras conforme Laudo de Avaliação elaborado pela consultoria especializada F. Traldi Engenharia de Avaliações S/C. Ltda. de R\$ 364.235, constituindo um Ajuste Patrimonial Líquido no montante de R\$ 240.419. O Imposto de Renda e a Contribuição Social no valor de R\$ 123.816 está registrado na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo exigível a longo prazo. As Reservas de Reavaliação constituídas anteriormente à lei, no valor de R\$ 328.056 foram transferidas para a conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial e controladas até a sua efetiva realização. Em 31 de dezembro de 2011, a consultoria acima citada avaliou os ativos da Companhia ao valor justo constituindo um Ajuste Patrimonial no valor líquido de R\$ 291.803.

(b) Em 31 de dezembro de 2010 a controlada Melhoramentos de São Paulo Arbor Ltda., avaliou as suas terras conforme Laudo de Avaliação elaborado pela consultoria especializada F. Tradi Engenharia de Avaliações Ltda., no valor de R\$ 15.497, constituindo um Ajuste Patrimonial Líquido no montante de R\$ 10.252. O Imposto de Renda e a Contribuição Social no valor de R\$ 5.245 foram registrados na conta de provisão para tributos diferidos, no passivo exigível a longo prazo. Na Controladora, o valor do ajuste patrimonial é de R\$ 10.232, o equivalente a participação de seus investimentos nesta controlada.

Em 31 de dezembro de 2011, a consultoria acima citada avaliou os ativos da controlada direta ao valor justo constituindo um Ajuste Patrimonial no valor líquido de R\$ 1.420.

(c) Na controlada Melpaper Ltda., foram registrados os rendimentos referente a conta *escrow* em 31 de dezembro de 2011 no montante de R\$ 3.740 (R\$ 2.698 em 31 de dezembro de 2010) na conta de Ajuste de Avaliação Patrimonial, em conformidade com o CPC 38.

(d) Em função do ajuste de preços a valor de mercado, a controlada Melhoramentos Florestal Ltda. registrou um Ajuste de Avaliação Patrimonial em 31 de dezembro de 2011 no montante de R\$ 3.751 (R\$ 4.043 em 31 de dezembro de 2010), referente ao “Contrato de Compra e Venda de Madeira em Pé e Outras Avenças”, em conformidade com o CPC 38.

23 Receita líquida de vendas

| | Controlada | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| <u>Receita líquida de vendas</u> | | | | |
| Receita bruta de vendas de produtos e serviços | 4.651 | 5.312 | 143.201 | 119.909 |
| Devoluções e outras deduções | - | - | (7.548) | (7.661) |
| Impostos incidentes sobre vendas | (430) | (491) | (11.346) | (11.543) |
| | 4.221 | 4.821 | 124.307 | 100.705 |

24 Resultado financeiro

| | Controlada | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 2011 | 2010 | 2011 | 2010 |
| <u>Receitas financeiras</u> | | | | |
| Rendimentos sobre aplicações financeiras | 23 | 12 | 158 | 364 |
| Outras | - | - | 101 | 87 |
| | 23 | 12 | 259 | 451 |
| <u>Despesas Financeiras</u> | | | | |
| Juros financeiros | (57) | (10) | (3.854) | (1.438) |
| Juros REFIS | (7.015) | (3.267) | (8.403) | (4.066) |
| Outras | (21) | (37) | (1.054) | (781) |
| | (7.093) | (3.314) | (13.311) | (6.285) |

25 Remuneração dos Administradores

A remuneração dos Conselheiros da Administração e Diretores Estatutários, reconhecidas no resultado da Companhia no período findo em 31 de dezembro de 2011, totalizou R\$ 8.266 (R\$ 9.536 no período findo em 31 de dezembro de 2010).

26 Instrumentos Financeiros (Conforme Instrução CVM nº 235/95)

Em 31 de dezembro de 2011 a controladora não possui instrumentos financeiros derivativos.

Os empréstimos e financiamentos representam o valor captado acrescido de encargos financeiros, refletindo assim, o valor de mercado.

27 Cobertura de Seguros

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia possui seguros contra incêndio, queda de raios, aeronave, vendaval, granizo, despesas de desentulhos, exposições-feiras, danos elétricos, explosão de qualquer natureza, dentre outras coberturas, para todas as suas instalações industriais, comerciais e administrativas.

Possui ainda, seguros com coberturas para responsabilidade civil geral, guarda e seguro de veículos, e riscos diversos para equipamentos móveis, que de acordo com a

avaliação da Administração e de seus Consultores Externos, os valores são considerados suficientes para cobrir eventuais riscos.

28 Eventos Subsequentes

Em 23 de fevereiro de 2012, tendo em vista o disposto no parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404/76 e no artigo 3º da Instrução CVM 358/02, a Companhia Melhoramentos de São Paulo comunicou ao mercado a renovação da opção de compra firmada em 02 de fevereiro de 2011 outorgada à Camargo Correa Investimentos em Infra Estrutura S.A. e à Andrade Gutierrez Concessões S.A., pelo prazo de 12 meses, recebendo, a Companhia, o valor de R\$ 7.565 conforme previsto na opção de compra.

A Administração