

Tecnisa S.A.

(Companhia aberta)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de Dezembro de 2012 e 2011

(Valores expressos em milhares de reais, exceto se de outra forma indicado)

1 Contexto operacional

A Tecnisa S.A. (“Companhia”), é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, São Paulo, SP, Brasil e listada na BM&FBovespa Novo Mercado, sob a sigla TCSA3.

A Companhia tem como objetivo social e atividades operacionais preponderantes, a incorporação e construção de imóveis residenciais e comerciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades, através da participação em sociedades controladas de forma integral, sob controle compartilhado ou em sociedades coligadas.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos operacionais e gerenciais da Companhia ou dos parceiros dos empreendimentos imobiliários, conforme cada caso.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

a. Base de elaboração

As principais práticas contábeis utilizadas na preparação das demonstrações financeiras (controladora e consolidado) em 31 de Dezembro de 2012, salvo disposição em contrário, foram aplicadas de modo consistente às práticas contábeis adotadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários “CVM” e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis “CPC”. As demonstrações financeiras individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas, em empreendimentos controlados em conjunto e em coligadas pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação societária brasileira vigente. Dessa forma, essas demonstrações financeiras individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da CVM e os pronunciamentos, interpretações e

orientações do CPC e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade “CFC”, incluindo a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada – POC).

b. Base de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de Reais (R\$), exceto quando indicado de outra forma.

Em observância às disposições da Instrução da CVM n. 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes sobre essas demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 22 de março de 2013.

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação, emanados da legislação societária brasileira e pelo Pronunciamento Técnico CPC 36 (R3) e compreendem as informações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto, mencionadas na nota explicativa nº 10.b.

As práticas contábeis são consistentemente aplicadas em todas as empresas consolidadas.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de acionistas não controladores.

Uma controlada em conjunto caracteriza-se por um acordo contratual, que pode ser formalizado através de seus próprios estatutos, por meio do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da controlada em conjunto requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação proporcional dos ativos, passivos e resultados dessas controladas em conjunto.

3 Resumo das principais práticas contábeis

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui dinheiro em caixa, saldos positivos em conta corrente movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de seu valor, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria “ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado”.

3.2. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários podem receber a classificação de “empréstimos e recebíveis”, e estão demonstradas ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados no resultado na rubrica “Receitas financeiras”.

3.3. Contas a receber de clientes

São registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e líquidos de ajuste a valor presente – AVP, levando-se em consideração os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.16.

3.4. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela administração para cobrir as perdas estimadas na realização das contas a receber que não possuem garantia real das unidades imobiliárias que foram vendidas. Em relação aos recebíveis que possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos créditos a receber dos clientes, a constituição de provisão é considerada desnecessária. Entretanto, a Companhia efetua análise de sua recuperabilidade levando em consideração os valores de mercado das unidades imobiliárias vendidas, e caso necessário é registrada a respectiva provisão.

A Administração da Companhia tem como política interna, acompanhar de forma periódica a carteira de recebíveis e realizar distratos de unidades imobiliárias vendidas e em construção que estejam com inadimplência recorrente. Após os distratos, estas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Esta prática evita uma concentração de distratos no momento da entrega das chaves e repasse da carteira a instituições financeiras cessionárias de crédito.

3.5. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos e os imóveis em construção a comercializar são demonstrados ao custo de

construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso dos imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades imobiliárias ainda não comercializadas. O valor líquido realizável é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação dos imóveis a comercializar inclui gastos incorridos na aquisição do terreno, gastos com os projetos e necessários para a aprovação junto às autoridades competentes, despesas com incorporação, gastos com a construção (incluindo fundação, estrutura, acabamento e respectivos custos de materiais de construção), custos de mão-de-obra própria e terceirizada e encargos financeiros incorridos no decorrer do desenvolvimento e construção do empreendimentos imobiliários.

Os terrenos podem ser adquiridos à vista, a prazo, permutados por unidades imobiliárias do edifício a ser construído, permutados por unidades acabadas ou em construção de outros empreendimentos imobiliários ou permutados por valores a receber provenientes das futuras vendas de empreendimentos imobiliários. O custo dos terrenos adquiridos mediante permuta com unidades imobiliárias a construir é formado pelo valor de venda estimado à vista, sendo este valor justo registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes-permuta.

Os juros dos empréstimos e financiamentos captados por meio do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e de outras linhas de captações (Debêntures, Cédulas de Crédito Bancário, etc.) são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: a) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; b) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e c) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para a incorporação imobiliária e posterior comercialização estejam em progresso. Os encargos financeiros capitalizados e mantidos nos estoques de imóveis a comercializar são calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias não comercializadas, sendo que os encargos financeiros calculados proporcionalmente às unidades imobiliárias já comercializadas são apropriados ao resultado, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

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

3.6. Investimentos

Quando a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades, esta entidade é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas para determinar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade, a Companhia possui controle compartilhado sobre a entidade (controle em conjunto).

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

A Companhia e suas controladas apresentam suas participações em entidades controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação integral, com destaque dos acionistas não controladores.

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

3.7. Imobilizado

Demonstrado ao custo histórico de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens ou o prazo dos contratos de locação no caso das benfeitorias em imóveis de terceiros, conforme nota explicativa nº 11.

Conforme a orientação do OCPC 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e efetivação do empreendimento, sendo a despesa com depreciação registrada no resultado na rubrica “despesa com vendas”, tomando-se por base a vida útil estimada para a sua utilização.

3.8. Intangível

Os ativos intangíveis são representados por:

a) Ágios pagos quando da aquisição de participações societárias, fundamentados em expectativa de resultado futuro ou na mais valia dos ativos das participações societárias adquiridas, com prazos de realização definidos em razão da evolução dos empreendimentos imobiliários correspondentes ou na expectativa de realização dos ativos, os quais são amortizados no prazo médio de 3 (três) anos, a partir dos lançamentos destes empreendimentos imobiliários, e;

b) Gastos relacionados com a aquisição e o desenvolvimento de sistemas e licenças para utilização de softwares, avaliados ao custo de aquisição e com amortização pelo método linear levando-se em consideração o prazo estimado de benefícios, a partir do momento em que estes benefícios começam a ser gerados.

Os custos relacionados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme são incorridos.

3.9. Empréstimos, financiamentos e debêntures

Após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Nas operações de securitização de recebíveis, com a existência de co-obrigação por parte da Companhia no caso de inadimplência, é mantido o contas a receber e constituído o passivo na rubrica de empréstimos e financiamentos, sendo que os encargos são apropriados ao resultado também com base no método da taxa efetiva de juros.

3.10. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes

As obrigações pela aquisição de imóveis assumidos com pagamento em espécie (credores por imóveis compromissados) ou permutas financeiras são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações.

As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como adiantamento de clientes-permuta. A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro da incorporação. A baixa da obrigação é realizada conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas e custos).

Os recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na nota explicativa nº 3.16., são apresentados no passivo circulante e não circulante – adiantamento de clientes.

3.11. Provisão para riscos e obrigações legais

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com razoável segurança. Os passivos contingentes avaliados como sendo de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, com probabilidade de perda remota não são provisionados e nem divulgados.

A Companhia presta garantias para eventuais problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitado ao período contratual a partir da conclusão das obras (normalmente 5 anos), exceto para as controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços prestados de construção. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída em contrapartida do custo dos imóveis vendidos (resultado), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros desta natureza, levando em consideração base histórica de gastos incorridos desta natureza.

No ano de 2011, a Companhia passou a incluir em seus contratos de venda uma cláusula contratual, informando de forma clara e precisa, além do prazo estimado para a conclusão das obras do empreendimento imobiliário, penalidade moratória no valor correspondente a 0,5% ao mês sobre o montante pago pelo adquirente do imóvel, atualizado monetariamente pelo índice previsto em contrato e incidente a partir do final do prazo de tolerância (180 dias em relação ao prazo estimado de conclusão das obras do empreendimento imobiliário). Para os contratos que não se enquadram na situação retro descrita, a Companhia estima de forma periódica os valores a serem desembolsados junto aos clientes compradores de unidades imobiliárias em consequência de atraso nas obras superiores aos limites

legais. A provisão para fazer face a esta demanda é registrada considerando a melhor estimativa da administração para fazer frente a desembolsos futuros desta natureza levando-se em consideração o histórico de reclamações, e acordos realizados junto aos clientes, provisão essa classificada na rubrica de Outras Contas a Pagar.

3.12. Tributação

3.12.1. Impostos e contribuições correntes:

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pela alíquota regular de 15% acrescida de alíquota adicional de 10% para o imposto de renda e alíquota de 9% para a contribuição social sobre o lucro. O PIS /PASEP e a COFINS são calculados às alíquotas de 1,65% e 7,60%, respectivamente, com direito a créditos específicos calculados às mesmas alíquotas, quando aplicável.

A maioria das controladas da Companhia adota a sistemática do patrimônio de afetação em suas incorporações imobiliárias. Sendo assim, essas controladas optaram pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 6% até 31 de dezembro de 2012 e alíquota de 4% a partir de 01 de janeiro de 2013 (que abrange inclusive as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP).

Em 31/12/2012 o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referente a empreendimentos submetidos ao Patrimônio de Afetação era de 65,06%.

Determinadas controladas da Companhia optaram pelo regime de lucro presumido. Para estas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada a razão de 8% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços e locações), a contribuição social a razão de 12% (incorporação imobiliária), 32% (prestação de serviços e locações) e 100% sobre as demais receitas, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. As alíquotas regulares de PIS e COFINS nestes casos são de 0,65% e 3,00%, respectivamente.

3.12.2. Impostos e contribuições com recolhimento diferido:

A legislação fiscal permite que as entidades de incorporação imobiliária tributem suas receitas de vendas de unidades imobiliárias com base em regime de caixa.

Nas controladas e atividades em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS de recolhimento diferido são reconhecidos no passivo circulante e no passivo não circulante e são decorrentes da diferença temporal decorrente do reconhecimento da receita pelo critério societário,

descrito na nota explicativa nº 3.16., e do critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento (regime caixa).

3.13. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma redução do valor que foi captado.

3.14. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e apresentados como redutoras no patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado na compra, na venda na emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida como reserva de capital.

3.15. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas, quando aplicável, é reconhecida como passivo, conforme previsto no estatuto social, ao término do exercício. Na data da Assembleia geral, dividendos complementares aos dividendos mínimos obrigatórios podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, sendo que eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações financeiras é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

3.16. Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

Receita com venda de imóveis

Na apropriação da receita e resultado com a venda de imóveis são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do CPC inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, determinados pelo Pronunciamento CPC 30 - Receitas, pelo CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, pela Orientação - OCPC 01(R1) – Entidades de Incorporação Imobiliária, pela Interpretação ICPC 02 – Contrato de Construção do Setor Imobiliário e pela Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

A receita com venda de unidades imobiliárias é mensurada a valor justo, sendo calculada a valor presente descontando os recebimentos futuros, conforme descrito na nota 3.19.

Nas vendas de unidades imobiliárias não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades imobiliárias vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades imobiliárias vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- o montante das receitas com venda de unidades imobiliárias, conforme descrito no parágrafo anterior, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, é contabilizado como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades imobiliárias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de consecução e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Adicionalmente, na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, também é dado o mesmo tratamento para os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários (parcela dos recursos captados por meio das demais linhas de empréstimos e financiamentos e emissão de debêntures pela controladora). Os encargos financeiros das operações de financiamentos cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos imobiliários são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção dos empreendimentos imobiliários.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

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

Os juros pré-fixados e a variação monetária incidentes sobre o saldo de contas a receber, a partir da data de entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Na ocorrência de distratos dos contratos de compromisso de unidades imobiliárias vendidas, a receita e o custo anteriormente reconhecidos no resultado são revertidos e registrados a débito da receita com venda de imóveis e a crédito do custo dos imóveis vendidos, respectivamente, os quais são registrados à medida de sua ocorrência. A contrapartida da reversão do custo dos imóveis vendidos é registrada em

imóveis a comercializar e a contrapartida da receita é registrada em conta do passivo para se apurar a eventual diferença com os valores a serem devolvidos aos clientes, quando aplicável.

Receita com prestação de serviços

A receita com prestação de serviços é basicamente composta pelos serviços de intermediação imobiliária realizado por controlada da Companhia, junto a clientes, sendo reconhecida nos período em que os serviços são efetivamente prestados.

3.17. Despesas comerciais

Os encargos relacionados com a comissão de venda em sua maioria são de responsabilidade do adquirente do imóvel, porém quando assumidos pela Companhia são registrados na rubrica de despesas antecipadas e apropriados ao resultado seguindo os mesmos critérios de reconhecimento da receita com venda de unidades imobiliárias.

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas relacionadas com cada empreendimento imobiliário, são apropriadas ao resultado segundo o regime de competência, no momento de sua ocorrência.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estandes de vendas e dos apartamentos-modelos decorados, quando a vida útil estimada é superior a um ano, são registrados na rubrica de ativo imobilizado, sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. Os encargos de depreciação correspondentes são alocados na rubrica de despesas comerciais.

3.18. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas pode levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Estimativas e premissas são revisadas periodicamente. O impacto de tais revisões é reconhecido no período em que são efetuadas essas estimativas e premissas.

Estimativas e premissas contábeis críticas:

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos em períodos futuros são discutidas a seguir:

Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades

imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

Imposto de renda, contribuição social e outras contribuições diferidas

A Companhia e suas controladas reconhecem passivos diferidos com base nas diferenças temporais entre o valor contábil apresentado nas demonstrações financeiras e a base tributária dos passivos utilizando as alíquotas em vigor e o respectivo regime tributário adotado. A Companhia revisa regularmente os cálculos dos impostos diferidos passivos a fim de avaliar se representam as reais obrigações nas datas de encerramento de suas demonstrações financeiras.

Provisão para riscos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais, autos de infração ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e suas controladas, poderão afetar adversamente as suas demonstrações financeiras. A Companhia faz revisões regulares a fim de refletir e divulgar adequadamente eventuais provisões dessa natureza.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, são utilizadas técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não é viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Julgamento crítico na aplicação das práticas contábeis

Transferência continuada de riscos e benefícios

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos 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 realizadas no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela CVM, no qual a Companhia estava representada pela 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 imobiliária brasileiras.

3.19. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo e relevantes de curto prazo são avaliados e ajustados, quando aplicável, pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais previstos.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades imobiliárias não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida as receitas com venda de imóveis (receita operacional bruta).

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente, quando aplicável, o registro e a reversão são alocados nas linhas de receitas e despesas financeiras.

A taxa de desconto utilizada pela Companhia tem como fundamento e premissa o custo médio ponderado dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquido do efeito inflacionário do IPCA que é comparado à remuneração da NTN-B, utilizando-se a maior taxa apurada (nota explicativa nº 6).

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

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos, em especial, os imóveis a comercializar, o imobilizado e o intangível, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

As premissas normalmente utilizadas para o cálculo do valor recuperável dos ativos são baseadas nos fluxos de caixa esperados, em estudos de viabilidade econômica dos empreendimentos imobiliários que demonstrem a recuperabilidade dos ativos ou o seu valor de mercado, todos descontados a valor presente.

3.21. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos Financeiros:

A Companhia classifica os seus ativos financeiros nas seguintes categorias específicas: (a) ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado; e (b) empréstimos e recebíveis.

A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

(a) Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação.

Esses ativos financeiros são demonstrados ao valor justo, e quaisquer ganhos ou perdas resultantes são reconhecidos no resultado.

(b) Empréstimos e recebíveis

Contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado ativo são classificados como “Empréstimos e recebíveis”. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável.

Passivos financeiros:

Os passivos financeiros são classificados como: empréstimos, financiamentos, debêntures e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis:** após o reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos líquidos dos custos de transação incorridos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos, financiamentos e debêntures não conversíveis. Em 31 de Dezembro de 2012 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores, parceiros em negócios, contas a pagar por aquisição de imóveis e outras contas a pagar.

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

Instrumentos financeiros – apresentação líquida

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

Valor justo de instrumentos financeiros

O valor justo de instrumentos financeiros ativamente negociados em mercados financeiros organizados é determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação.

3.22. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia possui programa de benefício para:

- Participação nos Lucros e Resultados (PLR); é apurado em conexão com o plano vigente e é reconhecido como despesa durante o período de vigência e em contrapartida do passivo (nota explicativa nº 26);
- Benefícios a funcionários e dirigentes – a Companhia oferece plano de bônus a seus funcionários e dirigentes, o qual é reconhecido no exercício de competência à medida que possa ser mensurado com segurança, quando aplicável.
- Plano de opção para compra de ações - "*stock options*", classificado como instrumento patrimonial conforme detalhes na nota explicativa nº 27, o qual é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data de exercício, em contrapartida da conta de reserva de capital no patrimônio líquido.

3.23. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia levando em consideração a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do resultado diluído, portanto o resultado diluído por ação é diferente do valor do resultado básico por ação, conforme demonstrado na nota explicativa nº 32.

3.24. Demonstrações dos Fluxos de Caixa - DFC

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº. 641, de 07 de outubro de 2010, que aprovou o pronunciamento técnico CPC 03 - R2 (IAS 7) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, emitido pelo CPC.

3.25. Demonstrações do Valor Adicionado - DVA

As demonstrações do valor adicionado foram preparadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09. Essas demonstrações possuem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia bem como a sua distribuição durante determinado exercício, sendo apresentada, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte do conjunto das demonstrações financeiras da controladora, e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas.

4 Novas normas e pronunciamentos ainda não adotados

Os pronunciamentos contábeis do IASB a seguir relacionados foram publicados e/ou revisados mais ainda não tem 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.

IAS 19 – Benefícios a empregados

Em junho de 2011, o IASB emitiu uma revisão da norma IAS 19. A alteração desta norma aborda aspectos relacionados à contabilização e divulgação de benefícios a empregados. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13.

IAS 27 – Demonstrações financeiras separadas

Em maio de 2011, o IASB emitiu uma revisão da norma IAS 27. A alteração desta norma aborda aspectos relacionados a investimentos em controladas, empresas com controle compartilhado ou associadas quando uma entidade prepara demonstrações financeiras separadas. Esta revisão de norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13. A Companhia não prepara demonstrações financeiras separadas e, portanto não espera nenhum impacto em suas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas.

IAS 28 – Investimentos em associadas e empresas com controle compartilhado

Em maio de 2011, o IASB emitiu uma revisão da norma IAS 28. A alteração desta norma aborda aspectos relacionados à contabilização de investimentos em associadas e estabelece os requerimentos para aplicação do método de equivalência patrimonial para a contabilização de investimentos em associadas e empresas com controle compartilhado. Esta alteração de norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13.

IFRS 7 – Compensação de ativos financeiros e passivos financeiros

Em dezembro de 2011, o IASB emitiu uma revisão da norma que estabelece requerimentos de divulgação de acordos de compensação de ativos e passivos financeiros. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13.

IFRS 9 – Instrumentos financeiros

Em outubro de 2010, o IASB emitiu uma revisão da norma IFRS 9. A alteração desta norma aborda a primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 – *Financial Instruments*. A data de aplicação desta norma foi prorrogada para 01.01.15.

IFRS 10 – Demonstrações financeiras consolidadas

Em maio de 2011, o IASB emitiu a norma IFRS 10. Esta norma estabelece os princípios para a apresentação e preparação de demonstrações financeiras consolidadas quando uma entidade controla uma ou mais empresas. A norma provê orientação adicional para auxiliar na determinação de controle quando há dúvida na avaliação. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13.

IFRS 11 – Negócios em conjunto

Em maio de 2011, o IASB emitiu a norma IFRS 11. Esta norma aborda aspectos relacionados à definição do tratamento contábil de entidades com controle compartilhado e operações compartilhadas. Esta norma também limita o uso da consolidação proporcional apenas para empresas com operações compartilhadas passando a aceitar apenas o método de equivalência patrimonial para empresas com controle compartilhado. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13.

IFRS 12 – Divulgações de participações em outras entidades

Em maio de 2011, o IASB emitiu a norma IFRS 12. Esta norma aborda aspectos relacionados à divulgação da natureza e riscos associados a participações detidas em controladas, controladas em conjunto e entidades não consolidadas. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13.

IFRS 13 – Mensuração do valor justo

Em maio de 2011, o IASB emitiu a norma IFRS 13. Esta norma define valor justo, contempla em uma única norma os aspectos de mensuração do valor justo e estabelece os requerimentos de divulgação relacionados ao valor justo. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01.01.13.

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 suas demonstrações financeiras 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 financeiras consolidadas, não havendo efeitos no patrimônio líquido e resultado 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.

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

5 Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Caixa e Bancos	1.228	369	60.084	46.037
Aplicações financeiras	27.227	286.221	117.958	368.430
Total de Caixa e equivalentes de Caixa	28.455	286.590	178.042	414.467

5.2. Títulos e valores mobiliários

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia e não para investimento ou outros propósitos, possuem conversibilidade imediata e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), fundos de investimentos em renda fixa e Debêntures, e apresentam remuneração média equivalente a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), para as quais inexistem carência, multas, perda de rendimento financeiro ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Contas correntes restritas	-	-	46.407	-
Aplicações financeiras	13.001	11.374	13.001	11.374
Total de títulos e valores mobiliários	13.001	11.374	59.408	11.374

As aplicações financeiras classificadas em títulos e valores mobiliários são compostas por Letras do Tesouro Financeiro (LFT) e por Certificados de Recebíveis Imobiliários vinculados à linha de financiamento de CCB, e que possuem remuneração equivalente a 100% do CDI.

As contas correntes restritas são representadas por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos por parte da Caixa Econômica Federal sendo que a liberação e a utilização desses recursos são vinculados ao avanço do cronograma de cada empreendimento imobiliário, aprovado e financiado.

6 Contas a receber de clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Contas a receber	-	-	2.224.658	2.074.530
Provisão créditos liq.duvidosa	-	-	(4.227)	(2.238)
Ajuste a valor presente – AVP	-	-	(37.147)	(41.258)
	-	-	2.183.284	2.031.034
Circulante	-	-	1.465.406	1.405.309
Não circulante	-	-	717.878	625.725

A Companhia adota os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.16. para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disto, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo da carteira de vendas efetivadas que inclui a parcela já apropriada anteriormente (demonstrada no quadro acima), acrescida da parcela de R\$ 1.572.431 (R\$ 1.642.867 em 31 de dezembro de 2011), que corresponde à receita a apropriar, líquida do valor de adiantamento de clientes e que será apropriada de acordo com o percentual de custo incorrido, pode ser assim demonstrado:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Curto Prazo	-	-	1.720.814	1.828.017
Longo Prazo	-	-	2.034.900	1.845.887
	-	-	3.755.714	3.673.904

Os saldos de contas a receber estão atualizados pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescidos normalmente de juros de 12% ao ano.

O saldo da carteira de vendas com prazo de vencimento superior a um ano apresenta a seguinte composição por ano de vencimento:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
<u>Ano de vencimento</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	-	-	-	680.283
2014	-	-	1.265.153	624.258
2015	-	-	383.480	190.874
2016	-	-	116.193	89.177
2017	-	-	74.630	76.198
2018	-	-	62.159	65.004
Após 2018	-	-	<u>133.285</u>	<u>120.093</u>
	-	-	2.034.900	1.845.887

As contas a receber de clientes sujeitas a juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes e/ou atualizadas somente por inflação, sem juros, são ajustadas a valor presente com base na taxa média ponderada dos empréstimos e financiamentos da Companhia, líquida do IPCA ou pela taxa de juros de títulos públicos das Notas do Tesouro Nacional (NTN-B), dos dois parâmetros o maior. A taxa média utilizada para o cálculo do desconto a valor presente para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 foi de 5,77% (6,54% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011). O cálculo a valor presente aplica-se, normalmente, às contas a receber com vencimento até a data de entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos. Para o saldo devedor decorrente das vendas a prazo de unidades de empreendimentos imobiliários concluídos e para o saldo devedor, com vencimento após a entrega das chaves, decorrente das vendas de unidades de empreendimentos imobiliários não concluídos, as taxas de juros previstas nos contratos são compatíveis com as taxas de mercado aplicáveis às transações similares.

Os montantes dos fluxos de caixa estimados, o horizonte temporal esperado e as expectativas em termos de montante e temporabilidade dos fluxos, são informados nos quadros acima, que detalham os fluxos temporais (em anos) estimados para recebimento das contas a receber de todas as unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos da Companhia.

7 Imóveis a comercializar

São representados por terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos com as unidades imobiliárias (imóveis em construção e prontos), como demonstrado a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>(Reclassificado) 31/12/2011</u>
Terrenos	-	-	862.583	685.674
Imóveis em construção	-	-	435.829	481.425
Imóveis concluídos	-	-	66.453	58.967
Adiantamentos a fornecedores	-	-	50.137	27.075
Total	-	-	1.415.002	1.253.141
Circulante	-	-	918.088	773.274
Não Circulante	-	-	496.914	479.867

A classificação entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente. O saldo de adiantamentos a fornecedores em 31 de dezembro de 2011 de R\$ 27.075, anteriormente apresentado em créditos diversos, foi reclassificado para imóveis a comercializar, para melhor apresentação.

8 Partes relacionadas

Os principais saldos de ativos e passivos com partes relacionadas, decorrem de transações da Companhia com suas controladas para, a compra de terrenos, pagamento de despesas com stands de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, transações de capital, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, os quais não possuem datas de vencimento específicas e não estão sujeitos a encargos financeiros.

A estrutura de administração desses empreendimentos imobiliários e a gerência de caixa são centralizadas na Companhia, assim assegura-se que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As garantias das contas a receber com partes relacionadas são os próprios ativos dos empreendimentos imobiliários. Periodicamente a Companhia realiza a capitalização de parcelas desses recursos nas sociedades investidas.

A Companhia não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum				
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	1.735	-	-	-
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	-	4	-	-
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda.	168	-	-	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	464	474	-	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	29	26	-	-
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	6.371	124	-	-
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda.	471	194	-	-
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda.	1.649	113	-	-
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda.	248	235	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	-	114	-	-
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	80	8.976	-	-
Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda.	866	396	-	-
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda..	-	1.104	-	-
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	6.187	16	-	-
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda.	836	382	-	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	13.698	9.399	-	-
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	77	97	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	-	702	-	-
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	9.417	7.432	-	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	1.243	1.243	-	-
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	340	260	-	-
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	454	-	-	-
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	7.238	9.012	-	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	298	-	-	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	7.705	-	-
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	32	19	-	-
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	22	9	-	-
Ephigênio Salles Empreendimentos Imob. SPE-S.A.	10.140	1.717	-	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	7.274	-	-	-
Galia Investimentos Imobiliários Ltda.	-	261	-	-

Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	10.736	-	-	-
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda.	1.029	-	-	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	456	291	-	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	2.353	54	-	-
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.152	-	-
Jacira Reis Investimentos Imobiliários Ltda.	3.442	282	-	-
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	215	1.264	-	-
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	197	197	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	7.780	-	-	-
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda.	9.712	-	-	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	1.826	15.378	-	-
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	909	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	12.978	-	-	-
Malaga Investimentos Imobiliários Ltda.	140	129	-	-
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda.	19	12	-	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda.	79	75	-	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	194	-	-	-
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	321	55	-	-
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	-	422	-	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	134	1.191	-	-
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	33	16	-	-
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	160	-	-	-
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	4.873	31	-	-
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	33	20	-	-
Norpar Nordeste Empreendimento e Participações S.A	802	100	-	-
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	66	40	-	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	769	278	-	-
Pamplona Empreendimentos Imob. SPE Ltda.	-	489	-	-
Parque 10 Empreendimentos Imob. SPE – S.A.	12.363	1.120	-	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	4.162	261	-	-
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	35	35	-	-
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda.	187	172	-	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	2	12	-	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda.	77	92	-	-
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda.	32	20	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	-	272	-	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	4.398	36	-	-
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	52	39	-	-
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda.	195	155	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3.749	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	220	-	-	-
Santiago Investimentos Imobiliários Ltda.	747	707	-	-
Schahin Brasília Machado Incorp. SPE Ltda.	9.213	-	-	-
Serena Investimentos Imobiliários Ltda.	25	22	-	-
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	84	6.054	-	-
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	15.071	-	-	-
Tecnisa Socipar Investimentos Imob. Ltda.	8.206	15.974	-	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	219	206	-	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	5.636	9.937	-	-
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	947	941	-	-

Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	16.269	10.643	-	-
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A.	8.587	1.253	-	-
Torreón Investimentos Imobiliários Ltda.	456	15	-	-
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda.	34	15	-	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda.	39	35	-	-
Tucuman Investimentos Imobiliários Ltda.	-	396	-	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	198	29	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	-	5.235	-	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	2.088	-	-	-
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda.	34	18	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	44.897	6.681	-	-
Total	262.157	137.523	-	-

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Passivo circulante				
Sociedades controladas e sob controle comum				
AK5 Empreendimentos e Participações Ltda.	5	1.767	-	-
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.	821	9.023	-	-
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	14.086	29.059	-	-
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	208	-	-	-
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	6	-	-	-
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	2.853	3.605	-	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	15	-	-	-
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	15.048	9.411	-	-
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	199	3.336	-	-
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	1.215	4.566	-	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	420	-	-	-
Canárias Investimentos Imobiliários Ltda.	1.930	-	-	-
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	3.535	-	-	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	1.223	-	-	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	12.167	6.052	-	-
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	8.846	-	-	-
CBR 011 Emp. Imob. Ltda.	-	128	-	-
Cury Construtora e Incorporadora S.A.	-	-	159	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	26.427	-	-	-
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-	-
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	2.135	1.412	-	-
Fag Incorporadora SPE Ltda.	48	1.640	-	-
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda.	550	-	-	-
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	4.778	4.778	-	-
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	178	-	-	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	167	-	-	-
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	4.892	799	-	-
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	348	-	-	-
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	120	9	-	-
Jardim da Saúde Incorporadora SPE Ltda.	2.290	2.290	-	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	-	17.480	-	-
Juquis Investimentos Imobiliários Ltda.	5.644	5.963	-	-

Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	65	-	-	-
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	21.383	3.724	-	-
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	15.149	3.482	-	-
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	13.098	14.546	-	-
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	3.012	18	-	-
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	1.976	1.116	-	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	-	16.835	-	-
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	5.347	2.300	-	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	3.690	-	-	-
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	9.792	7.492	-	-
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	100	-	-	-
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	2.062	5.679	-	-
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	7.774	4.053	-	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	90	-	-	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	11.445	11.593	-	-
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	2.274	1.069	-	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	199	-	-	-
Sacramento Investimentos Imobiliários Ltda.	3	-	-	-
Sagres Investimentos Imobiliários Ltda.	1.646	-	-	-
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	-	2.440	-	-
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	9.276	1.569	-	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	1.840	5.058	-	-
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	175	7.949	-	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	15.632	26.269	-	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	2.113	-	-	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	4.625	-	-	-
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	2.990	1.099	-	-
Valencia Investimentos Imobiliários Ltda.	1.491	4.082	-	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	25	-	-	-
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	2.028	-	-	-
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	3.494	-	-	-
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	11.720	-	-	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13.252	-
Total	264.671	221.691	13.411	-

9 Parceiros em negócios

Os saldos de contas a receber junto a parceiros em negócios, decorrem de transações da Companhia com terceiros (parceiros nos negócios imobiliários) onde a Companhia disponibiliza recursos para viabilizar as respectivas parcerias, com vencimentos normalmente vinculados à conclusão dos empreendimentos imobiliários, corrigidos monetariamente por taxas vinculadas às taxas de captação da Companhia, e cuja liquidação é realizada mediante amortizações parciais ou quando da disponibilização dos lucros dos empreendimentos aos parceiros de negócios. As garantias para estes valores geralmente são representadas pelo penhor das quotas de capital dos parceiros nas sociedades em que participam e/ou notas promissórias em valor equivalente a 130% dos recursos disponibilizados. A Companhia não espera perdas na realização das contas a receber junto a parceiros de negócios.

Os saldos de contas a pagar junto a parceiros em negócios possuem características similares aos saldos de contas a receber junto a parceiros em negócios.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante				
Parceiros em Negócios				
Artefato Eng. Ind. e Com. Ltda	-	-	-	3.045
Brazil Realty	-	-	17	-
Br Corp Empreendimentos Ltda.	-	-	2.346	36
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Part.	-	-	4.845	4.176
Edu Empresa de Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	215	13
Ferraz Bueno Administração e Part.	7.630	2.350	7.717	1.925
Fr Incorporadora Ltda.	-	-	3.338	688
Gelub Investimentos Imobiliários Ltda	2.655	4.110	640	3.166
Gustavo Costa e Silva Cunha	-	-	20	28
Habitacon Construtora e Incorporadora Ltda.	3.715	5.783	4.044	6.756
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	38	-
IPCE Investimentos e Participações Ltda.	-	-	147	35
Jafet Incorporadora Ltda.	-	-	-	7.423
Mondiale Construtora e Incorporadora Ltda.	-	141	121	201
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.542	-
Novolar Incorporações e Construções Ltda.	1.863	482	1.156	479
Nunes Criatividade Serviços Ltda	-	-	28	28
Petram Gestão Imobiliária Ltda.	4.750	4.798	6.297	6.286
Porto Ferraz Construtora Ltda.	11.082	3.041	11.841	1.327
Real Estate Options do Brasil	-	-	65	-
Reginaldo Souza da Silva	-	-	32	32
Schahin Engenharia S.A.	-	9.213	-	-
Socipar Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.048	1.431	3.599	3.263
Stuhlberger W Incorporações, Const. e Part.	18.374	5.049	26.597	5.298
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	-	6.923	-	6.923
Sunreal Prop. Emp. E Constr. Ltda	-	-	179	154
T.P.R.Empr. e Particip. Ltda.	-	-	177	-
Tati Construtora e Incorporadora Ltda.	-	726	5.020	1.597
TecMac Engenharia e Construção Ltda.	-	461	-	-
Tecnopar Empreendimentos Imo. Ltda.	-	-	11.801	1.872
Terra Brasília Empreendimento e Participação Ltda	1.391	6.834	5.783	7.070
Total	52.508	51.342	97.605	61.821

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Passivo circulante				
Parceiros em Negócios				
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	-	-	-	1.073
CBR 011 Emp. Imob. Ltda.	-	-	106	129
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	462	-
Cyrela Construtora Ltda.	2.780	2.781	2.780	2.780
FR Incorporadora Ltda.	218	218	-	-
Ja Incorporadora Ltda.	1.399	1.399	371	1.131
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda.	160	160	-	-

Real Estate Options do Brasil	-	-	-	8
Schahin Engenharia S.A.	-	-	1.181	1.181
T.P.R. Empreendimentos e Participações Ltda.	-	-	-	9
Tecmac Engenharia e Construções Ltda	-	-	611	150
Total	4.557	4.558	5.511	6.461

10 Investimentos

a. Composição dos saldos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Participações em sociedades controladas e controladas em conjunto	1.829.968	1.984.219	-	-
Encargos financeiros controladora (a)	73.559	70.619	-	-
	1.903.527	2.054.838	-	-

(a) Na Controladora, refere-se aos encargos financeiros decorrentes de empréstimos e financiamentos (Debêntures, CCBs e outros) tomado pela Companhia e repassados às suas controladas, sem a incidência de encargos financeiros, para serem aplicados na construção dos empreendimentos imobiliários, e expressam o custo financeiro capitalizado aos terrenos e às unidades imobiliárias em construção. Conforme determinação da Orientação O-CPC-01 – Entidades de Incorporação Imobiliária, no balanço consolidado estes encargos financeiros são reclassificados para o grupo de Imóveis a Comercializar. Os encargos financeiros apropriados ao resultado são registrados como despesas financeiras na controladora e no consolidado são reclassificados para o custo dos imóveis vendidos.

b. Informações sobre as investidas

Informações sobre as Investidas	Participação	31/12/2012 Patrimônio Líquido	Resultado Líquido	Participação	31/12/2011 Patrimônio Líquido	Resultado Líquido
Sociedades controladas						
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	27.410	6.809	99,99%	6.448	(382)
Adelaide Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.574	(9)	99,99%	4.974	(14)
AK5 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	1.391	(886)	99,99%	4.734	(53)
AK9 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99%	4.808	(1.842)	99,99%	17.321	2.906
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	29.777	7.622	99,99%	34.156	178
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2.847	(3.116)	99,99%	9.261	3.579
Arica Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9	(1)	99,99%	10	-
Arles Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(16)	99,99%	1	(345)
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(178)	99,99%	(a)	-
Austin Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(2)	99,99%	(a)	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	(101)
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	(9)
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(1.171)	99,99%	10	-

Baruta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(18)	99,99%	10	-
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.120	(18)	99,99%	14.504	43
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.084	(195)	99,99%	7.279	(24)
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.479	4.540	99,99%	5.929	2.028
Brest Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	6.079	(889)	99,99%	5.211	(39)
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(17)	99,99%	(a)	(225)
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1.039	(529)	99,99%	5.013	502
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.907	(4.077)	99,99%	9.984	3.440
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	88,00%	26.932	11.782	88,00%	12.827	6.914
Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.862	(201)	99,99%	18.063	3
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	14.719	(1.105)	99,99%	13.824	8.014
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(14)	99,99%	1	(7)
Cantaura Investimentos Imobiliários Ltda.	00,00%	(a)	-	99,99%	4	-
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	36.747	3.615	99,99%	12.139	4.800
Carora Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	22.135	1.929	99,99%	10.867	(1)
Catamarca Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	-	99,99%	(a)	(76)
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Chicago Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	00,00%	(a)	(527)	99,99%	(a)	(168)
Cincinnati Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Cleveland Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	(a)	(3)	80,00%	(a)	(16)
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(322)	99,99%	(a)	(9)
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	38.871	4.764	99,99%	48.006	(4.010)
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	12.255	(2.697)	99,99%	11.791	(59)
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.169	4.035	99,99%	9.290	1.422
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	29.531	(22.730)	99,99%	58.183	2.676
Dakota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Dallas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	-
Daytona Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.583	(166)	99,99%	3.748	(138)
Detroit Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	71.870	26.684	99,99%	61.188	18.986
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	11.241	(216)	99,99%	11.431	13
Durazno Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	(9)
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(21)	99,99%	(a)	(10)
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	43.683	(2.971)	99,99%	49.025	17.013
FAG Incorporadora SPE Ltda.	99,99%	453	63	99,99%	2.030	26
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1.063	(8)	99,99%	1.068	(6)
Florida Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5	2	99,99%	(a)	-
Galia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	587	(9)	99,99%	(a)	(8)
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	98.059	10.439	99,99%	124.797	17.148
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.951	(9)	99,99%	11.983	(16)
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.067	(44)	99,99%	7.069	-
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(436)	99,99%	(a)	(9)
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9	(1)	99,99%	10	-
Guatire Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	-	99,99%	2	-
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.257	(1.750)	99,99%	33.351	3.331
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.337	2.480	99,99%	12.855	3.966
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.877	2.292	99,99%	21.199	2.394
Jandira de Investimentos Imobiliários SPE Ltda.	99,99%	13.412	(162)	99,99%	13.574	(320)
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	(a)	(532)
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	44.558	10.134	99,99%	76.423	10.073
Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda.	99,99%	8.491	2.860	99,99%	6.645	162
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.320	(137)	99,99%	4.284	(9)
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	15.282	(11.711)	99,99%	42.307	19.516
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	86,26%	28.187	3.742	86,26%	45.108	9.685
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	17.665	2.492	99,99%	21.068	11.939
Lille Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	56.071	(18)	99,99%	54.808	(10)
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.986	(412)	99,99%	11.100	(103)
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.225	(2.672)	99,99%	20.565	10.542
Louisiana Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	18.408	7.584	99,99%	13.972	(7.192)
Madison Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	31.996	(14.329)	99,99%	71.543	22.024
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	70,00%	4.546	3.316	70,00%	1.230	664
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	16.500	6.104	99,99%	24.513	3.226
Málaga Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(30)	99,99%	(a)	(72)
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(24)	99,99%	8	(2)
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(69)	99,99%	(a)	(8)
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3.985	1.387	99,99%	2.491	(498)
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(10)	99,99%	10	-
Miami Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-

Michigan Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Minnesota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Mississippi Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.442	(77)	99,99%	15.640	6.530
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	13.891	5.743	99,99%	13.948	4.683
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.190	(1.744)	99,99%	6.106	(4)
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	00,00%	(a)	(632)	99,99%	10	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	90,00%	34.137	221	90,00%	33.916	660
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(16)	99,99%	(a)	(16)
Nebraska Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.488	856	99,99%	13.664	2.057
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5.462	(478)	99,99%	4.274	(162)
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	24.820	(13.807)	99,99%	56.503	16.112
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(16)	99,99%	(a)	(16)
Ohio Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Oklahoma Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(42)	99,99%	(a)	(17)
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	19.356	(79)	99,99%	19.435	(22)
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(4)	99,99%	(a)	-
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.552	4.352	99,99%	7.524	3.655
Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	87,50%	(a)	(29)	87,50%	1	(953)
Pensilvania Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	12.582	(73)	99,99%	11.378	(14)
Petare Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Petra Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	(4)	99,99%	2	-
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	27.727	(1.478)	99,99%	27.955	490
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(11)	99,99%	12	2
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(193)	99,99%	10	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	5	(5)	99,99%	10	-
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(104)	99,99%	10	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	20.931	8.247	99,99%	16.216	530
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	16.942	9.407	99,99%	10.534	4.120
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(16)	99,99%	1	(15)
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	18.408	(771)	99,99%	10	-
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	7.595	(402)	99,99%	6.959	(1.001)
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(32)	99,99%	(a)	(8)
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(143)	99,99%	(a)	(11)
Sacramento Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Salta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	247	(854)	99,99%	1.054	(9)
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	14.664	(423)	99,99%	14.403	4.326
Serena Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(30)	99,99%	10	-
Talca Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	4	(1)	99,99%	2	-
Tampa Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Tecnisa Construtora Ltda.	99,99%	(a)	(14)	99,99%	(a)	(499)
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	4.717	1.887	99,99%	8.305	3.302
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	8.237	(1.530)	99,99%	22.873	909
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	99,99%	17.627	(12.693)	99,99%	52.310	1.150
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.552	(8.323)	-	-	-
Temuco Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(175)	99,99%	(a)	(9)
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	30.546	(9.175)	99,99%	27.864	(20.511)
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(905)	99,99%	9	(9)
Torreon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(464)	99,99%	10	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	10.035	5.632	99,99%	11.587	1.564
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(17)	99,99%	(a)	(16)
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(17)	99,99%	1	(21)
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	26.381	2.871	99,99%	10.253	2.968
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.721	3.148	99,99%	13.420	541
Trujillo Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Tucumam Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3.275	2	99,99%	10	-
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(179)	99,99%	(a)	(6)
Utah Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Valera Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	1	(1)	99,99%	2	-
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	9.119	(269)	99,99%	7.858	(26)
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	88,00%	37.209	4.760	88,00%	20.848	(852)
Vegas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3	-	99,99%	(a)	-
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	3.340	(627)	99,99%	3.671	(22)
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	(a)	(17)	99,99%	(a)	(15)
Virginia Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	2	(1)	99,99%	(a)	-
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	69,53%	167.703	(5.901)	68,75%	156.323	(243)
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	23.277	(648)	99,99%	14.781	8.118
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	24.781	1.895	99,99%	20.489	2.154
Sociedades sob controle comum						
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	46.018	6.798	50,00%	41.088	16.836
Cádiz Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	13.977	(10.425)	60,00%	26.400	(6.243)
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	79,41%	13.822	(10.897)	75,00%	24.719	4.083

CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	25,00%	65.372	4.968	25,00%	60.828	(768)
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	28.750	(608)	80,00%	29.806	5.583
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	6.030	6.716	-	-	-
Cyrela Magik Tecnisa Empreend. Imobil. SPE Ltda.	37,50%	15.784	728	37,50%	16.077	643
Cyrela Tecnisa Investimentos Imobiliários Ltda.	49,98%	28.431	(2.739)	49,98%	21.943	(190)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobil. Ltda.	20,00%	7.025	8.220	20,00%	3.075	175
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	4.437	(282)	60,00%	10.312	(1.157)
Ephigênio Salles Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	30,00%	4.647	(5.467)	30,00%	10.087	(1.613)
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	40,00%	2.368	(8)	40,00%	2.375	3
Ipanema Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	7.256	8.120	50,00%	(a)	(630)
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	6.554	(1.632)	50,00%	7.854	(948)
Jardim da Saúde Incorporadora SPE LTDA.	50,00%	7.850	438	50,00%	7.412	(226)
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	75,00%	25.172	4.955	75,00%	19.276	(1.229)
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	80,00%	100.241	28.619	80,00%	80.823	27.003
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	44,00%	3.334	(57)
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	(496)	462	-	-	-
Norpar – Nordeste Empreend. e Participações S/A.	75,00%	9.820	(259)	75,00%	10.079	40
Parque 10 Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	85,00%	36.656	11.307	85,00%	24.339	2.833
Parque Esplanada Investimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	1.512	(716)	50,00%	2.228	6
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44,00%	15.305	(2.459)	44,00%	17.764	1.632
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	60,00%	3.570	(9.725)	60,00%	13.295	2.057
Schahin Brasil Machado Incorporadora SPE Ltda.	60,00%	57.612	587	60,00%	57.025	11.863
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	64,30%	14.437	(9.663)	60,00%	24.103	390
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	50,00%	109.736	10.998	50,00%	98.738	8.848
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	66,67%	14.150	5.629
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	85,00%	27.876	11.866	85,00%	19.142	2.494
Torquato Empreendimento Imobiliário SPE – S.A.	30,00%	8.203	(8.993)	30,00%	16.460	2.457
Valência Investimentos Imobiliários Ltda	60,00%	2.970	(540)	60,00%	7.762	762

(a) Sociedades com patrimônio líquido inferior a R\$ 1.

c. Movimentação dos investimentos

	Integralização			Movimentação	
	Saldo em 31/12/2011	(redução) do capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2012
Sociedades controladas					
Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda.	6.447	14.152	-	6.808	27.407
Adelaide Investimentos Imobiliários Ltda.	4.974	6.608	-	(9)	11.573
Ak5 Empreendimentos e Participações Ltda.	4.734	-	(2.457)	(886)	1.391
Ak9 Empreendimentos e Participações Ltda.	17.319	(1.800)	(8.869)	(1.842)	4.808
Alaska Investimentos Imobiliários Ltda.	34.153	(12.000)	-	7.621	29.774
Ametista Investimentos Imobiliários Ltda.	9.260	209	(3.506)	(3.116)	2.847
Arica Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(1)	9
Arles Investimentos Imobiliários Ltda	1	17	-	(16)	2
Artigas Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	(1)	1
Aspen Investimentos Imobiliários Ltda	-	10	-	(178)	168
Austin Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	(2)	-
Balcarce Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(10)	10
Baltimore Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-
Bariloche Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(10)	10
Barinas Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(1.171)	1.161
Baruta Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(18)	8
Beta Investimentos Imobiliários Ltda.	14.503	633	-	(18)	-
Borgonha Investimentos Imobiliários Ltda	7.278	-	-	(195)	15.118
Braga Investimentos Imobiliários Ltda.	5.928	(3.990)	-	4.540	-
Brest Investimentos Imobiliários Ltda	5.210	1.757	-	(889)	7.083
Bretanha Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(17)	6.478
Bristol Investimentos Imobiliários Ltda.	5.012	(999)	(2.445)	(529)	-
Calabria Investimentos Imobiliários Ltda.	9.983	-	-	(4.077)	17.860
Calgary Investimentos Imobiliários Ltda.	11.288	2.044	-	10.368	-
Califórnia Investimentos Imobiliários Ltda.	18.061	-	-	(201)	23.700
Cancun Investimentos Imobiliários Ltda	13.823	2.000	-	(1.105)	-
Cannes Investimentos Imobiliários Ltda	1	-	-	(14)	14.718
Cantaura Investimentos Imobiliários Ltda	4	(4)	-	-	13
Capri Investimentos Imobiliários Ltda.	12.138	20.990	-	3.615	-

Carora Investimentos Imobiliários Ltda	10.866	9.338	-	1.929	-	22.133
Charlotte Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	(1)	-	2
Chicago Flex Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	(1)	-	2
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(527)	527	-
Cincinnati Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Cleveland Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Coimbra Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(2)	2	-
Colima Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(322)	322	-
Colorado Investimentos Imobiliários Ltda.	48.001	1.871	(15.769)	4.764	-	38.867
Columbus Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Coquimbo Investimentos Imobiliários Ltda	11.790	3.161	-	(2.697)	-	12.254
Corrientes Investimentos Imobiliários Ltda.	9.289	3.843	-	4.035	-	17.167
Creta Investimentos Imobiliários Ltda.	58.177	(5.921)	-	(22.728)	-	29.528
Dakota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Dallas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(4)	1	-
Daytona Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Delta Investimentos Imobiliários Ltda.	3.748	2.000	-	(166)	-	5.582
Detroit Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Devon Investimentos Imobiliários Ltda.	61.182	(16.000)	-	26.681	-	71.863
Dorset Investimentos Imobiliários Ltda.	11.430	26	-	(216)	-	11.240
Durazno Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	(1)	-	1
Eldorado Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(10)	10	-
Entrerios Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(21)	21	-
Essex Investimentos Imobiliários Ltda.	49.020	(2.370)	-	(2.971)	-	43.679
Fag Incorporadora SPE Ltda.	2.030	(1.640)	-	63	-	453
Ferrete Investimentos Imobiliários Ltda	1.068	3	-	(8)	-	1.063
Florida Flex Investimentos Imobiliários Ltda	-	3	-	2	-	5
Galia Investimentos Imobiliários Ltda	-	605	-	(9)	(9)	587
Granada Investimentos Imobiliários Ltda.	124.785	(37.174)	-	10.438	-	98.049
Grenoble Investimentos Imobiliários Ltda	11.982	3.976	-	(9)	-	15.949
Guacara Investimentos Imobiliários Ltda	7.068	42	-	(44)	-	7.066
Guadalajara Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(436)	436	-
Guanare Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	(1)	-	1
Guarenas Investimentos Imobiliários Ltda	10	-	-	(1)	-	9
Guatire Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	-	-	2
Halifax Investimentos Imobiliários Ltda.	33.348	(18.342)	-	(1.750)	-	13.256
Hudson Investimentos Imobiliários Ltda.	12.854	1	-	2.480	-	15.335
Indiana Investimentos Imobiliários Ltda.	21.197	(3.200)	(2.414)	2.292	-	17.875
Java Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(10)	10	-
Jônica Investimentos Imobiliários Ltda.	76.415	(41.994)	-	10.133	-	44.554
Juquis Investimentos Imobiliários S.P.E. Ltda.	6.644	(999)	(15)	2.860	-	8.490
Kansas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Kingston Investimentos Imobiliários Ltda.	4.284	1.172	-	(137)	-	5.319
Labrador Investimentos Imobiliários Ltda.	42.303	(14.213)	(1.100)	(11.710)	-	15.280
Lacombe Investimentos Imobiliários Ltda.	38.910	-	(17.824)	3.228	-	24.314
Lazio Investimentos Imobiliários Ltda.	21.066	(5.895)	-	2.492	-	17.663
Lille Investimentos Imobiliários Ltda	54.803	1.280	-	(18)	-	56.065
Limoges Investimentos Imobiliários Ltda	11.099	298	-	(412)	-	10.985
Lisieux Investimentos Imobiliários Ltda.	20.563	(7.667)	-	(2.672)	-	10.224
Lousiana Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Lyon Investimentos Imobiliários Ltda.	13.971	(3.148)	-	7.583	-	18.406
Madison Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Madrid Investimentos Imobiliários Ltda.	71.536	(23.196)	(2.019)	(14.328)	-	31.993
Maia Investimentos Imobiliários Ltda.	24.511	727	(14.843)	6.103	-	16.498
Málaga Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(30)	30	-
Maracaibo Investimentos Imobiliários Ltda	8	-	-	(24)	16	-
Mariara Investimentos Imobiliários Ltda	2	-	-	(1)	-	1
Marselha Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(69)	69	-
Melbourne Investimentos Imobiliários Ltda.	2.491	388	(281)	1.387	-	3.985
Memphis Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Mendoza Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(10)	-	-
Miami Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Michigan Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Minnesota Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2

Mississippi Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Missouri Investimentos Imobiliários Ltda.	15.638	(2.143)	(5.977)	(77)	-	7.441
Modena Investimentos Imobiliários Ltda.	13.947	(5.799)	-	5.742	-	13.890
Montreal Investimentos Imobiliários Ltda.	6.105	776	-	(1.744)	52	5.189
Moron Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(632)	622	-
Mosaico Investimentos Imobiliários Ltda.	30.524	-	-	199	-	30.723
Nantes Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(16)	16	-
Nebraska Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Nevada Investimentos Imobiliários Ltda.	13.663	(5.042)	(1.990)	856	-	7.487
Nice Investimentos Imobiliários Ltda.	4.274	1.665	-	(478)	-	5.461
Norfolk Investimentos Imobiliários Ltda.	56.497	(16.000)	(1.873)	(13.806)	-	24.818
Normandia Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(16)	16	-
Ohio Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Oklahoma Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Omega Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(42)	42	-
Oregon Investimentos Imobiliários Ltda.	19.433	-	-	(79)	-	19.354
Orlando Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(4)	1	-
Padova Investimentos Imobiliários Ltda.	7.523	(4.324)	-	4.352	-	7.551
Pamplona Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1	497	-	(25)	(473)	-
Pensilvania Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Perusia Investimentos Imobiliários Ltda.	11.377	1.277	-	(73)	-	12.581
Petare Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	(1)	-	1
Petra Investimentos Imobiliários Ltda.	2	5	-	(4)	-	3
Picardia Investimentos Imobiliários Ltda.	27.952	1.250	-	(1.478)	-	27.724
Pinamar Investimentos Imobiliários Ltda.	12	-	-	(11)	-	1
Porlamar Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(193)	183	-
Púcon Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(5)	-	5
Punta Del Leste Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(104)	94	-
Quality Investimentos Imobiliários Ltda.	16.214	-	(3.531)	8.246	-	20.929
Quebec Investimentos Imobiliários Ltda.	10.533	(2.999)	-	9.406	-	16.940
Reimz Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	(16)	15	-
Rivera Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	(1)	-	1
Rocha Investimentos Imobiliários Ltda.	10	19.167	-	(771)	-	18.406
Rosales Investimentos Imobiliários Ltda.	6.958	1.038	-	(402)	-	7.594
Rosário Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(32)	32	-
Rouen Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(143)	143	-
Sacramento Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Salta Investimentos Imobiliários Ltda.	1.054	47	-	(854)	-	247
Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda.	14.402	684	-	(423)	-	14.663
Serena Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(30)	20	-
Talca Investimentos Imobiliários Ltda.	2	3	-	(1)	-	4
Tampa Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Tecnisa Construtora Ltda.	-	-	-	(14)	14	-
Tecnisa Consultoria Imobiliária Ltda.	8.304	6	(5.480)	1.887	-	4.717
Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.871	(9.000)	(4.105)	(1.530)	-	8.236
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda.	52.305	(21.988)	-	(12.692)	-	17.625
Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda.	9.434	5.512	-	(4.395)	-	10.551
Temuco Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	(1)	-	1
Texas Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(175)	175	-
Toledo Investimentos Imobiliários Ltda.	27.861	11.856	-	(9.174)	-	30.543
Torino Investimentos Imobiliários Ltda.	9	-	-	(905)	896	-
Torreón Investimentos Imobiliários Ltda.	10	-	-	(464)	454	-
Toscana Investimentos Imobiliários Ltda.	11.586	(7.183)	-	5.631	-	10.034
Toulon Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(17)	17	-
Toulouse Investimentos Imobiliários Ltda.	1	-	-	(17)	16	-
Trevelin Investimentos Imobiliários Ltda.	10.252	13.255	-	2.871	-	26.378
Tronador Investimentos Imobiliários Ltda.	13.419	(4.227)	(2.620)	3.148	-	9.720
Trujillo Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	(1)	-	1
Tucumán Investimentos Imobiliários Ltda.	10	3.263	-	2	-	3.275
Udine Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	(179)	179	-
Utah Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Valera Investimentos Imobiliários Ltda.	2	-	-	(1)	-	1
Valparaíso Investimentos Imobiliários Ltda.	7.857	1.530	-	(269)	-	9.118
Vancouver Investimentos Imobiliários Ltda.	18.346	10.209	-	4.189	-	32.744

Vegas Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-	-	3
Veneza Investimentos Imobiliários Ltda.	3.671	296	-	(627)	-	3.340
Versalhes Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	(17)	17	-
Virginia Flex Investimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	(1)	-	2
Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.	107.472	13.228	-	(4.096)	-	116.604
Zapala Investimentos Imobiliários Ltda.	14.780	9.143	-	(648)	-	23.275
Zeta Investimentos Imobiliários Ltda.	20.487	2.397	-	1.895	-	24.779

Sociedades sob controle comum

Arizona Investimentos Imobiliários Ltda.	20.544	-	(934)	3.399	-	23.009
Cadiz Investimentos Imobiliários Ltda.	15.840	-	(1.199)	(6.255)	-	8.386
Canárias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.539	1.090	-	(8.653)	-	10.976
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.207	(106)	-	1.242	-	16.343
Chipre Investimentos Imobiliários Ltda.	23.845	(359)	-	(486)	-	23.000
Durham Investimentos Imobiliários Ltda.	6.187	120	(3.476)	(169)	-	2.662
Ephigênio Salles Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	3.026	8	-	(1.640)	-	1.394
Forest Hill De Investimentos Imobiliários Ltda.	950	-	-	(3)	-	947
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.927	166	-	(816)	-	3.277
Jardim da Saúde Incorporadora SPE LTDA.	3.706	-	-	219	-	3.925
Jasper Investimentos Imobiliários Ltda.	14.457	706	-	3.716	-	18.879
Kirra Investimentos Imobiliários Ltda.	64.658	(7.360)	-	22.895	-	80.193
Madeira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.467	(1.467)	-	-	-	-
Parque 10 Empreend. Imobiliários SPE - S.A.	20.688	859	-	9.611	-	31.158
Sagres Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.816	-	-	(1.082)	-	6.734
Sampi Investimentos Imobiliários Ltda.	7.977	-	-	(5.835)	-	2.142
Schahin Brasilio Machado Incorporadora SPE Ltda.	34.215	-	-	352	-	34.567
Sevilha Investimentos Imobiliários Ltda.	14.462	1.034	-	(6.213)	-	9.283
Stuhlberger Incorporadora Ltda.	49.369	-	-	5.499	-	54.868
Toronto Investimentos Imobiliários Ltda.	16.271	(2.662)	-	10.086	-	23.695
Torquato Empreendimento Imob. SPE - S.A.	4.938	221	-	(2.698)	-	2.461
Valência Investimentos Imobiliários Ltda	4.657	-	(2.551)	(324)	-	1.782
	1.984.219	(112.662)	(105.278)	58.336	5.353	1.829.968

11 Imobilizado

a. Composição Imobilizado

Descrição	% Taxa média de depreciação a.a.	Controladora						Consolidado					
		31/12/2012			31/12/2011			31/12/2012			31/12/2011		
		Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido	Custo	Deprec.	Líquido
Estandes de Vendas	32	-	-	-	-	-	-	37.058	(5.539)	31.519	47.156	(21.366)	25.790
Móveis e utensílios	10	5.048	(143)	4.905	3.755	(1.166)	2.589	8.694	(495)	8.199	7.813	(1.793)	6.020
Benfeitorias em Imóveis de terceiros	20	24.415	(658)	23.757	4.503	(1.252)	3.251	24.894	(668)	24.226	4.898	(1.409)	3.489
Equipamentos de informática	20	8.043	(3.338)	4.705	5.900	(2.123)	3.777	12.091	(4.895)	7.196	8.051	(3.532)	4.519
Veículos	20	441	(185)	256	434	(123)	311	643	(387)	256	637	(324)	313
Outros	-	40	-	40	40	-	40	40	-	40	40	-	40
Total		<u>37.987</u>	<u>(4.324)</u>	<u>33.663</u>	<u>14.632</u>	<u>(4.664)</u>	<u>9.968</u>	<u>83.420</u>	<u>(11.984)</u>	<u>71.436</u>	<u>68.595</u>	<u>(28.424)</u>	<u>40.171</u>

No início de 2012, a administração da Companhia analisou os efeitos de depreciação, decorrentes da análise periódica do prazo de vida útil-econômica remanescente dos bens do ativo imobilizado, e concluiu quanto a não necessidade de alteração das taxas médias de depreciação utilizadas.

No decorrer do ano de 2012 a Companhia mudou para uma nova sede social, concentrando em um mesmo local toda a sua estrutura organizacional, anteriormente disposta em locais distintos.

O ativo imobilizado modificou-se no ano de 2012 conforme segue:

Descrição	Controladora				Consolidado			
	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2012	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2012
Stand de Vendas	-	-	-	-	47.156	30.754	(40.852)	37.058
Móveis e utensílios	3.755	4.875	(3.582)	5.048	7.813	7.689	(6.808)	8.694
Benfeitorias em Imóveis de terceiros	4.503	23.322	(3.410)	24.415	4.898	23.863	(3.867)	24.894
Maquinas Aparelhos e Equipamentos	5.900	2.181	(38)	8.043	8.051	4.333	(293)	12.091
Veículos	434	38	(31)	441	637	38	(32)	643
Outros	40	-	-	40	40	-	-	40
Subtotal	14.632	30.416	(7.061)	37.987	68.595	66.677	(51.852)	83.420
(-) Depreciação	(4.664)	(2.683)	3.023	(4.324)	(28.424)	(14.081)	30.521	(11.984)
Imobilizado Líquido	9.968	27.733	(4.038)	33.663	40.171	52.596	(21.331)	71.436

12 Intangível

a. Composição Intangível

Descrição	% - Taxa média de amortização a.a.	Controladora						Consolidado					
		31/12/2012			31/12/2011			31/12/2012			31/12/2011		
		Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido	Custo	Amortiz.	Líquido
Direitos de Uso de Software	13	42.518	(11.515)	31.003	32.359	(6.492)	25.867	43.161	(12.121)	31.040	33.001	(7.083)	25.918
Àgio	32	20.819	(6.890)	13.929	18.941	(14.720)	4.221	20.819	(6.890)	13.929	18.941	(14.720)	4.221
Total		63.337	(18.405)	44.932	51.300	(21.212)	30.088	63.980	(19.011)	44.969	51.942	(21.803)	30.139

O montante registrado a título de “Direitos de Uso de Software”, se refere, substancialmente, aos custos de licenças e gastos com implementação do sistema corporativo de gestão da Companhia (SAP). Após a implementação do sistema corporativo a Companhia vem realizando investimentos no desenvolvimento de novos módulos e em melhorias de processos desse sistema, os quais são

ativados e amortizados levando em consideração a estimativa de benefícios e utilização dos sistemas.

O saldo de ágio registrado nas demonstrações financeiras refere-se a aquisição de participação societária na empresa Parque 10 Empreendimento Imobiliário SPE – S.A. no valor de R\$ 877; aquisição de participação societária na empresa Tecnisa Socipar Investimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$ 11.652 e aquisição de participação societária na empresa Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda. no valor de R\$ 1.400, os quais possuem como fundamentação econômica a expectativa de rentabilidade futura dos empreendimentos imobiliários (vida útil definida) e são amortizados a partir do lançamento dos empreendimentos imobiliários levando em consideração o prazo médio de construção e venda das unidades imobiliárias, normalmente em até 03 (três) anos.

O ativo intangível modificou-se no ano de 2012 conforme segue:

	Controladora				Consolidado			
	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2012	Saldos em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldos em 31/12/2012
Direitos de Uso de Software	32.359	10.159	-	42.518	33.001	10.161	(1)	43.161
Ágio	18.941	14.148	(12.270)	20.819	18.941	14.148	(12.270)	20.819
Subtotal	51.300	24.307	(12.270)	63.337	51.942	24.309	(12.271)	63.980
(-) Amortização	(21.212)	(9.463)	12.270	(18.405)	(21.803)	(9.479)	12.271	(19.011)
Intangível Líquido	30.088	14.844	-	44.932	30.139	14.830	-	44.969

A amortização de softwares no montante de R\$ 5.040 (R\$ 2.968 em 2011) foi registrada no grupo de despesas administrativas e a amortização de ágio (vida útil definida) no montante de R\$ 4.439 (R\$ 2.361 em 2011) foi registrada no grupo de outras receitas (despesas) operacionais.

13 Empréstimos, financiamentos e debêntures

Descrição	Indexador	Juros médios a.a. - %	Controladora		Consolidado	
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Moeda nacional:						
Financ. à Produção – SFH (a)	TR	10,09	-	-	1.127.382	595.092
Debêntures (b)	IPCA	8,55	346.868	312.385	346.868	312.385
Debêntures (b)	CDI	2,32	221.223	223.242	221.223	223.242
CCB (c)	CDI	2,04	97.094	144.791	97.094	144.791
CCBs (d)	IPCA	11,00	79.348	90.482	79.348	90.482
Financ. à Produção – Capital de Giro	IGPM	9,59	-	-	40.086	65.317
Capital de Giro	CDI	3,59	3.321	43.501	3.321	43.501
Títulos Securitizados	IGPM	10,34	-	-	3.000	8.186
Leasing	CDI	8,00	1.107	1.608	1.351	1.608
			<u>748.961</u>	<u>816.009</u>	<u>1.919.673</u>	<u>1.484.604</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante			<u>207.577</u>	<u>220.315</u>	<u>845.688</u>	<u>583.040</u>
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante			<u>541.384</u>	<u>595.694</u>	<u>1.073.985</u>	<u>901.564</u>

- a) **Financiamentos à produção - SFH:** Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias, garantidos pelas hipotecas dos respectivos empreendimentos imobiliários financiados.

b) **Debêntures a pagar:**

Debêntures – 1ª Emissão

Refere-se à emissão, em 24/11/2009, de 200 (duzentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória e garantia adicional real, em quatro séries, com valor nominal unitário de R\$1.000, perfazendo o montante total de R\$200.000, que foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação.

Foram emitidas 60 (sessenta) Debêntures da 1ª série, 60 (sessenta) Debêntures da 2ª série, 40 (quarenta) Debêntures da 3ª série e 40 (quarenta) Debêntures da 4ª série. As Debêntures possuem taxa de juros anual de 10,42%, acrescida da variação do IPCA, e são garantidas por fiança outorgada pelo acionista controlador indireto da Companhia e pela alienação fiduciária de 56.147.129 (cinquenta e seis milhões, cento e quarenta e sete mil, cento e vinte e nove) quotas representativas do capital social da controlada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de Dezembro de 2012.

Debêntures – 2ª Emissão

Debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie quirografária, sem garantia real adicional.

Foram emitidas, em 20 de agosto de 2010, 150 Debêntures, em série única com valor nominal unitário de R\$1.000, perfazendo o montante total de R\$150.000, com taxa de remuneração equivalente a juros de 9,65% a.a., acrescida da variação do IPCA.

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de Dezembro de 2012.

Debêntures – 3ª Emissão

Foram aprovadas em 04/08/2011 a distribuição pública com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM 476, de 25 mil debêntures, totalizando R\$ 250.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie quirografária, sem garantia real adicional, em 3 séries, sendo a 1ª. de 11.047 debêntures, com taxa de remuneração de CDI+2,25%a.a. e vencimento final em 15/9/2015; 2ª. Série de 10.620 debêntures, com remuneração de CDI+2,40%a.a., vencimento final em 15/9/2016 e a 3ª. Série de 3.333 debêntures, remuneração de IPCA + 7,73%a.a. e vencimento final em 15/9/2017.

As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de Dezembro de 2012.

Debêntures – 4ª Emissão

Foram aprovadas em 10/02/2012 a distribuição pública com esforços restritos de colocação de acordo com a Instrução CVM 476, de 100 debêntures, totalizando R\$100.000, não conversíveis em ações, escriturais e nominativas, da espécie com garantia real, em série única, com taxa de remuneração de IPCA+6,60%a.a. com o último vencimento em 15 de fevereiro de 2016 e garantidas pela alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 187.491 no Livro nº 2 de Registro Geral do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, pertencentes à controlada Lille Investimentos Imobiliários Ltda. As Debêntures possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas a índices de alavancagem e de liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de Dezembro de 2012.

Descrição	Indexador	Juros Médios a.a. - %	Controladora		Consolidado	
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Debêntures	IPCA	8,55	483.330	383.330	483.330	383.330
(+) Encargos financeiros			51.183	36.402	51.183	36.402
(-) Amortizações			(182.862)	(96.262)	(182.862)	(96.262)
(-) Custos com captação a amortizar			(4.783)	(11.085)	(4.783)	(11.085)
			346.868	312.385	346.868	312.385
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante			131.390	109.083	131.390	109.083
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante			215.478	203.302	215.478	203.302

Descrição	Indexador	Juros Médios a.a. - %	Controladora		Consolidado	
			31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Debêntures	CDI	2,32	216.670	216.670	216.670	216.670
(+) Encargos financeiros			5.670	8.485	5.670	8.485
(-) Amortizações			-	-	-	-
(-) Custos com captação a amortizar			(1.117)	(1.913)	(1.117)	(1.913)
			221.223	223.242	221.223	223.242
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante			5.670	4.243	5.670	4.243
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante			215.553	218.999	215.553	218.999

- c) **Cédulas de Crédito Bancário (CCB):** refere-se aos recursos tomados para o financiamento de empreendimentos imobiliários. As CCB estão garantidas por avais da Companhia e/ou alienações fiduciárias de terrenos.
- d) **Cédulas de Créditos Bancários (CCBs):** refere-se à emissão de 2 (duas) CCBs, uma no valor de R\$ 40.000 e outra no valor de R\$ 60.000, emitidas em 01/12/2009, sendo que os recursos captados foram destinados para financiamento de capital de giro e para a aquisição de bens ou serviços.

As CCBs são garantidas pela alienação fiduciária de 30.567.547 (trinta milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, quinhentos e quarenta e sete) quotas representativas do capital social da controlada Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.

As CCBs possuem cláusulas restritivas (covenants) relacionadas principalmente a índices de

alavancagem e liquidez da Companhia. Estas cláusulas foram cumpridas em 31 de Dezembro de 2012.

Descrição	Indexador	Juros Médios a.a. - %	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
			<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
CCB	IPCA	11,00	100.000	100.000	100.000	100.000
(+) Encargos financeiros			6.380	4.004	6.380	4.004
(-) Amortização			(25.678)	(10.456)	(25.678)	(10.456)
(-) Custos com captação a amortizar			(1.354)	(3.066)	(1.354)	(3.066)
			<u>79.348</u>	<u>90.482</u>	<u>79.348</u>	<u>90.482</u>
Parcelas a amortizar a curto prazo classificadas no passivo circulante			36.109	15.838	36.109	15.838
Parcelas a amortizar a longo prazo classificadas no passivo não circulante			43.239	74.644	43.239	74.644

As parcelas de empréstimos, financiamentos e debêntures classificadas no passivo não circulante têm o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	-	168.115	-	391.108
2014	214.313	211.452	608.989	243.237
2015	208.126	150.384	290.493	160.684
2016	102.887	50.529	138.613	57.075
Após 2016	16.058	15.214	35.890	49.460
Total	<u>541.384</u>	<u>595.694</u>	<u>1.073.985</u>	<u>901.564</u>

Os empréstimos, financiamentos e debêntures estão garantidos por hipoteca dos próprios bens financiados pelo penhor de recebíveis e por garantias de ativos das controladas.

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC , Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e acrescidas de juros, quando aplicável, de acordo com os índices especificados nos contratos de compra e venda, sendo que os próprios terrenos são parte da garantia. Os saldos estão demonstrados a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Aquisição normal	-	-	24.179	34.472
Permuta financeira	-	-	4.988	8.038
Total Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29.167</u>	<u>42.510</u>
Aquisição normal	-	-	17.919	19.722
Permuta financeira	-	-	38.434	49.257
Total Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56.353</u>	<u>68.979</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u>85.520</u>	<u>111.489</u>

O saldo de contas a pagar classificado no passivo não circulante pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
Ano de vencimento	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	-	-	-	10.511
2014	-	-	7.481	6.515
2015	-	-	36.163	33.626
Após 2015	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.709</u>	<u>18.327</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u>56.353</u>	<u>68.979</u>

15 Adiantamentos de clientes

Representam os valores recebidos por venda de unidades imobiliárias dos empreendimentos cuja incorporação encontra-se sob condição suspensiva, e/ou por recebimentos superiores ao valor das receitas realizadas, conforme nota explicativa nº 3a, bem como os adiantamentos decorrentes de permutas físicas a valor justo, a seguir demonstrados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Permutas Físicas – Empreendimentos não reconhecidos	-	-	59.229	76.689
Permutas Físicas – Empreendimentos em andamento	-	-	210.301	221.142
Recebimentos superiores à apuração imobiliária	-	-	114.490	72.960
Empreendimentos em cláusula suspensiva	-	-	2.791	-
Outros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>892</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u>386.811</u>	<u>371.683</u>
Circulante	-	-	268.701	182.395
Não circulante	-	-	118.110	189.288

16 Provisão para riscos e obrigações legais

a) Provisão para riscos:

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, cíveis, ambientais e outras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, analisa as demandas judiciais pendentes e, com base em experiências anteriores referente às quantias reivindicadas, constitui provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, como segue:

Movimentação dos processos

	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/12/2012
Cíveis	1.601	6.529	8.130
Tributárias	509	860	1.369
Trabalhistas	1.368	2.298	3.666
	<u>3.478</u>	<u>9.687</u>	<u>13.165</u>

Cíveis

Em 31 de Dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 626 ações cíveis em andamento, sendo que, em 153 dessas ações, a Companhia e suas controladas eram autoras e, nas restantes 473 ações, a Companhia e suas controladas figuravam como ré. Nas ações judiciais de natureza cível nas quais a Companhia e suas controladas são autoras, a soma dos valores atualizados até 31 de Dezembro de 2012 atribuídos às causas totaliza, aproximadamente, R\$ 62 milhões, sendo que não há registro contábil em razão de não haver decisões em última instância. Já nas ações nas quais a Companhia figura como ré, a soma dos valores históricos atribuídos às causas totaliza, aproximadamente, R\$ 8,1 milhões referente às ações com probabilidade de perda provável e R\$ 38 milhões referente às ações com probabilidade de perda possível. Essas ações tem como objeto, principalmente, à (i) rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas; (ii) cobrança judicial em razão da inadimplência dos pagamentos de confissão de dívida; (iii) cobrança de condomínio; (iv) questionamento de cláusulas contratuais e (v) ações de indenizações. A Administração acredita que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais não causarão impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia.

A Companhia possui uma provisão, com data base de 31 de Dezembro de 2012, de R\$ 8,1 milhões para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos seus advogados externos. Este montante de provisão é relativo aos valores envolvidos nos processos judiciais exclusivamente cuja perda é provável.

Tributárias

Em 31 de Dezembro de 2012, a Companhia e as suas controladas eram partes em 63 processos administrativos e judiciais de natureza tributária, sendo que, em 18 processos, a Companhia e suas

controladas eram autoras, e em 45 processos, a Companhia e suas controladas eram rés. O valor envolvido nos processos em que a Companhia e suas controladas eram autoras totalizava, aproximadamente, R\$ 3 milhões, enquanto que o valor envolvido nos quais a Companhia e suas controladas eram rés totalizava, aproximadamente, R\$ 10,1 milhões para os quais foi constituída provisão no valor de R\$ 1,4 milhão.

O processo judicial no pólo passivo mais significativo atualmente refere-se à tributação do resultado positivo de equivalência patrimonial em controlada, sendo que a Companhia possui depósito judicial no valor atualizado de R\$ 8 milhões, registrado no ativo não circulante em outras contas a receber, não tendo sido constituída provisão para perda sobre esse processo em razão da posição dos assessores jurídicos a respeito do assunto ser de que a probabilidade de perda é remota.

Trabalhistas

Em 31 de Dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas eram rés em 757 processos trabalhistas, sendo a grande maioria em tramitação no Estado de São Paulo, dos quais R\$ 7 milhões referem-se aos pleitos das ações com probabilidade de perda provável e R\$ 17 milhões referem-se aos pleitos das ações com probabilidade de perda possível. Do total de processos trabalhistas, 673 (o que representa 88,9%) foram movidos por empregados de subempreiteiras contratadas pela Companhia e suas controladas.

Nos termos da legislação trabalhista brasileira, a Companhia é solidariamente responsável pelo cumprimento das obrigações trabalhistas referentes aos empregados das subempreiteiras contratadas. Estes processos trabalhistas envolvem principalmente pedidos de horas extras e diferenças salariais, e são ações repetitivas e semelhantes, inerentes às atividades desenvolvidas pela Companhia e suas controladas. Conforme parecer de nossos advogados externos, as chances de êxito da Companhia nas ações ajuizadas em face dos empreiteiros são prováveis ou possíveis, variando apenas de acordo com a situação financeira dos subempreiteiros, que devem suportar todos os ônus de decisões judiciais desfavoráveis, visto que são os primeiros reclamados nestas ações. Neste sentido, não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais, em conjunto ou isoladamente, possam: (i) causar efeito adverso relevante sobre as atividades da Companhia e suas controladas, bem como sobre a situação financeira ou resultados operacionais da Companhia e suas controladas; (ii) causar qualquer tipo de riscos de imagem inerentes às práticas da Companhia; (iii) ocasionar riscos jurídicos relacionados à discussão da validade de cláusulas estatutárias; e (iv) gerar quaisquer outros fatores que poderiam influenciar a decisão de investidores.

A Companhia possui uma provisão, com data base de 31 de Dezembro de 2012, de R\$ 3.666 para eventuais perdas decorrentes desses processos, conforme parecer dos seus advogados externos. Este montante de provisão é relativo aos valores envolvidos nos processos judiciais exclusivamente cuja perda é provável.

b) Provisão para garantias:

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos possíveis desembolsos futuros com garantias pós-entrega das obras, provisão no montante de R\$ 18.365 (R\$ 11.172 em 31 de dezembro de 2011), registrada em conta própria no passivo circulante e passivo não circulante.

c) Provisão para indenizações:

A Companhia mantém registrada, para fazer face aos desembolsos estimados futuros com indenizações decorrentes de atrasos de obras superiores aos limites contratuais, provisão no montante de R\$ 26.863 (R\$ 5.032 em 31 de dezembro de 2011), registrada no grupo de outras contas a pagar, no passivo circulante.

17 Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal que determina a tributação conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em linha com os procedimentos descritos na nota explicativa nº 3.16.

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Impostos e contribuições sobre vendas diferidos	-	-	52.808	68.207
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	41.874	52.997
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94.682</u>	<u>121.204</u>
Circulante	-	-	60.943	83.630
Não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33.739</u>	<u>37.574</u>

Os valores de imposto de renda e contribuição social demonstrados no resultado apresentam a seguinte reconciliação em seus valores à alíquota nominal :

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	(170.948)	144.411	(142.878)	212.488
Despesas não dedutíveis	9.387	11.212	9.387	11.212
Equivalência patrimonial	(58.336)	(263.943)	-	-
Base de cálculo do imposto de renda e contribuição social	(219.897)	(108.320)	(133.491)	223.700
Alíquota fiscal vigente	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>	<u>34%</u>
Expectativa de imposto renda e contribuição social	74.765	36.829	45.387	(76.058)
Prejuízos fiscais não reconhecidos (A)	(74.765)	(36.829)	(74.765)	(36.829)
Efeito do resultado das subsidiárias tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação	-	-	<u>4.026</u>	<u>64.565</u>
Total de despesas com imposto de renda e contribuição social no resultado	-	-	<u>(25.352)</u>	<u>(48.322)</u>

(A) Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades (“Holding”), não foi constituído crédito tributário sobre o saldo acumulado de prejuízos fiscais e base de cálculo negativa da contribuição social sobre o lucro.

A compensação dos prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social está limitada à base de 30% dos lucros tributáveis anuais, gerados a partir do exercício de 1995, sem prazo para sua prescrição.

18 Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

Conforme mencionado na nota explicativa nº 3.16., o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas, não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

a. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	-	-	1.897.221	1.936.969
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (*)	-	-	(1.218.204)	(1.162.551)

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido pelas atualizações contratuais e deduzida de distratos, líquida da parcela de receita apropriada e não contempla ajuste a valor presente e os impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente as unidades imobiliárias vendidas, à medida em que são incorridos, e não contemplam provisão para garantia a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo de revisão dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

b. Outras informações sobre obras em andamento

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção deduzida da receita de vendas apropriada acumulada totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência continua conforme Orientação OCPC 04) relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data-base de 31 de Dezembro de 2012, e é assim apresentada:

Empreendimentos imobiliários em construção:	
Receita contratada de imóveis vendidos (*)	4.741.327
Receita de imóveis vendidos apropriada	(2.844.106)
Receita de imóveis vendidos a apropriar (*)	<u>1.897.221</u>

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo de revisão dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

As informações sobre receita de imóveis vendidos a apropriar e receita contratada de imóveis vendidos não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva.

A receita de imóveis vendidos e em construção é apropriada ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos imobiliários, em observação aos requerimentos do item 14 do CPC 30 – Receitas. Os procedimentos adotados na apropriação do resultado ao longo do período de construção estão descritos na Nota 3.16. – Resumo das principais práticas contábeis.

O total de custo incorrido e a incorrer para as unidades imobiliárias vendidas e para as unidades imobiliárias em estoque, estimados até a conclusão dos empreendimentos em construção, em 31 de Dezembro de 2012, está demonstrado como segue:

Custo incorrido das unidades em estoque (1)	404.124
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque (2) / (*)	523.349
Custo total incorrido e orçado a incorrer das unidades em estoque	<u>927.473</u>
Custo incorrido das unidades vendidas (3)	1.884.904
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (2) / (*)	1.218.204
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	<u>3.103.108</u>
Total de custo incorrido e a incorrer dos empreendimentos em construção	<u><u>4.030.581</u></u>

(1) não contempla custo financeiro capitalizado;

(2) não contempla os encargos financeiros e provisão para garantias, a incorrer.

(3) não contempla os encargos financeiros e provisão para garantias, incorridos.

(*) Informações não contábeis consideradas no escopo de revisão dos auditores independentes apenas para suportar a conclusão sobre o valor de receita de vendas apropriada, registrada pelo método de percentagem completada (PoC).

O resultado acumulado apurado, desde o início dos projetos, dos empreendimentos que se encontram em construção em 31 de dezembro de 2012, para as unidades imobiliárias vendidas, está demonstrado como segue:

Receita de imóveis vendidos apropriada	2.844.106
Custo incorrido das unidades vendidas	(1.884.904)
	<hr/>
Resultado apurado (**)	959.202
	<hr/>

(**) O resultado apurado acima está bruto de impostos incidentes, ajustes a valor presente (AVP), encargos financeiros e provisão para garantias, os quais foram apropriados em seus respectivos períodos de apuração, conforme os critérios descritos na nota explicativa nº 3.16.

Em 31 de Dezembro de 2012, o total de recebimentos de clientes que superavam a apropriação imobiliária dos empreendimentos em construção montava R\$ 114.490 (nota 15).

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, o capital social da Companhia é de R\$ 1.072.816 representado por 185.966.569 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizado.

O capital social autorizado conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizado em 28 de Abril de 2009 é de 400.000.000 de ações.

b. Gastos com emissão de ações

O montante de R\$ 17.306 refere-se aos custos de transação incorridos na captação de recursos em decorrência da distribuição pública primária de ações ordinárias da Companhia.

c. Ações em tesouraria

A Companhia mantinha em tesouraria, na data-base de 31 de Dezembro de 2012, 3.413.450 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal adquiridas ao custo de aquisição de R\$ 34.749. O valor de mercado dessas ações, considerando sua cotação na data de 31 de Dezembro de 2012 equivalia a R\$ 27.512. As aquisições estão limitadas ao valor de reservas e a destinação poderá ser alienação, cancelamento ou utilização no programa de remuneração baseado em ações.

d. Reservas

• Reserva legal

A reserva legal é constituída a razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei n. 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

- **Reserva de retenção de lucros**

A reserva de lucros que corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e a proposta de distribuição dos dividendos, visa, principalmente, atender aos planos de investimentos previstos em orçamento de capital ou absorção de prejuízos acumulados.

e. Dividendos

O Estatuto Social da Companhia determina a distribuição de um dividendo anual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício ajustado na forma do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2012 não foram provisionados dividendos a pagar em razão do prejuízo auferido no exercício.

20 Receita Operacional Líquida

A composição da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 é abaixo demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<u>Receita operacional bruta</u>				
Com venda de imóveis	-	-	1.334.377	1.586.180
Com prestação de serviços	-	-	15.610	20.489
Ajuste a valor presente	-	-	5.418	(10.524)
Impostos sobre as vendas	-	-	(17.537)	(49.285)
Receita operacional líquida	-	-	1.337.868	1.546.860

21 Despesas comerciais

As despesas comerciais incorridas nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Publicidade e Propaganda	-	-	(39.915)	(39.201)
Depreciação e baixa de estandes de venda	-	-	(38.962)	(41.179)
Comissões sobre vendas	-	-	(5.852)	(5.433)
Outras despesas comerciais	-	-	(6.415)	(2.744)
	-	-	(91.144)	(88.557)

22 Despesas administrativas

As despesas administrativas incorridas nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Pessoal	(60.183)	(40.243)	(64.782)	(44.097)
Ocupação	(8.505)	(4.192)	(13.104)	(9.018)
Utilidades e serviços	(17.437)	(12.840)	(20.249)	(14.572)
Serviços de terceiros	(13.500)	(13.052)	(17.569)	(15.565)
Marketing institucional	(4.855)	(6.398)	(4.851)	(6.405)
Depreciação e amortização	(7.708)	(4.700)	(7.949)	(4.957)
Provisão para riscos	-	-	(9.687)	(900)
Despesas gerais	(12.041)	(9.296)	(15.965)	(16.267)
Total	(124.229)	(90.721)	(154.156)	(111.781)

23 Remuneração dos administradores

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 26 de Abril de 2012, os acionistas aprovaram a fixação do limite anual global da remuneração dos administradores da Companhia para o exercício de 2012 em até R\$ 14.804.

Os montantes registrados na rubrica “honorários da administração”, no consolidado, referentes à remuneração dos membros da administração e conselheiros da Companhia estão demonstrados a seguir:

31 de Dezembro de 2012:

	<i>Diretoria Estatutária e Administradores</i>	<i>Conselho de Administração</i>	<i>Conselho Fiscal</i>	<i>Total</i>
Número de membros	10	5	3	18
Remuneração fixa anual:				
Salário / Pro Labore / Remuneração	6.229	1.125	237	7.591
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração fixa	6.229	1.125	237	7.591
Remuneração variável anual:				
Stock Options (exercidas)	-	-	-	-
Participações nos lucros e resultados	-	-	-	-
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Outros	5.047	-	-	5.047
Sub-total remuneração variável	-	-	-	-
Total	11.276	1.125	237	12.638

31 de dezembro de 2011:

	<i>Diretoria Estatutária e Administradores</i>	<i>Conselho de Administração</i>	<i>Conselho Fiscal</i>	<i>Total</i>
Número de membros	8	4	3	15
Remuneração fixa anual:				
Salário / Pro Labore / Remuneração	6.190	720	220	7.130
Benefícios diretos e indiretos	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração fixa	6.190	720	220	7.130
Remuneração variável anual:				
Stock Options (exercidas)	3.065	-	-	3.065
Participações nos lucros e resultados	-	-	-	-
Benefícios pós-emprego	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Sub-total remuneração variável	3.065	-	-	3.065
Total	9.255	720	220	10.195

Os administradores da Companhia também participam do Plano de Opção de Compra de Ações, tendo sido provisionado o montante de R\$ 2.141 no exercício findo em 31 de dezembro 2012 (R\$ 5.319 no exercício findo em 31 de dezembro 2011), cuja provisão também encontra-se registrada na rubrica de “honorários da administração” o qual está sujeito ao exercício por parte dos respectivos beneficiários, conforme descrito na nota explicativa nº 27.

24 Despesas e receitas financeiras

As despesas e receitas financeiras incorridas nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<u>Despesas Financeiras</u>				
Atualização monetária e juros sobre empréstimos	(111.321)	(102.924)	(52.021)	(40.923)
Despesas bancárias	(598)	(267)	(4.673)	(3.135)
Outras despesas financeiras	(690)	(929)	(4.000)	(3.368)
Total	(112.609)	(104.120)	(60.694)	(47.426)
<u>Receitas Financeiras</u>				
Receitas de aplicações financeiras	21.007	42.792	28.553	47.302
Variação monetária ativa e juros	-	455	42.134	49.853
Juros e atualização sobre empréstimos	6.850	8.038	5.611	8.778
Outras receitas financeiras	1.063	28	4.185	4.431
Total	28.920	51.313	80.483	110.364

25 Outras receitas/(despesas) operacionais

As outras receitas e (despesas) operacionais nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011 são demonstradas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Indenizações a clientes(a)	-	-	(30.740)	(7.575)
Gastos com prospecção de terrenos	(300)	(1.138)	(4.580)	(1.907)
Amortização de ágio de part. societárias	(4.439)	(2.361)	(4.439)	(2.361)
Ganho/(perda) na venda de part. societárias	152	38.213	(5.437)	-
Ganhos (perdas) nas rescisões contratuais	-	-	(884)	(2.953)
Outras despesas com empreendimentos concluídos	-	-	(6.577)	(4.932)
Perdas com parceiros de construção(b)	-	-	(28.814)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.583)	1.099	(12.361)	(5.733)
Total Outras Receitas/(Despesas) Operacionais	(7.170)	35.813	(93.832)	(25.461)

(a) Provisão para fazer face aos potenciais desembolsos decorrentes de indenizações junto aos clientes, em consequência de atrasos, além dos prazos legais, nas datas de entrega de determinados empreendimentos imobiliários da Companhia.

(b) Perdas junto a parceiros construtores, decorrentes de créditos a receber oriundos de adiantamentos realizados pela Companhia por conta de contratos de construção.

26 Participação nos Lucros e Resultados

A Empresa mantém um plano para participação nos lucros e resultados que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos lucros da Companhia - PLR, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia bem como de metas departamentais e individuais que são estabelecidas e acordadas no início de cada exercício social.

Em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, a Companhia não registrou provisão para participação nos lucros e resultados.

27 Plano de opção de compra de ações

Nos termos do artigo 12º, parágrafo VI, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com Plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores ou empregados ou à pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedades sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia.

No âmbito do plano de opções o Conselho de Administração aprovou sete outorgas de opções de compra de ações aos seus administradores e empregados.

As diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pelos acionistas e pelo Conselho de Administração conforme Assembleia Geral Extraordinária de 04 de Julho de 2006 e posteriores deliberações (“Plano”).

O plano de Opção de Compra de Ações (“Plano”) regulamenta o número de ações outorgadas, bem como as condições de exercício. Esse plano contempla ações equivalentes a 2% do capital da Companhia por ano. Na 1ª. Outorga realizada, os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários em período máximo de 12 meses, a partir da carência das tranches e nas demais outorgas, os volumes outorgados poderão ser exercidos, a partir dos prazos de carência das tranches até os prazos limites que variam de 6 a 10 anos das datas das outorgas.

O preço de exercício será atualizado com base na variação do IGP-M medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

Com base no Pronunciamento Técnico CPC 10 – Pagamento baseado em ações, a Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa, em cada período, parcela proporcional ao prazo de vigência dos direitos. Considerando a inexistência de transações equivalentes no mercado a Companhia utilizou o método Black & Scholes para estimar o valor justo das opções em cada outorga.

Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações financeiras são demonstrados abaixo:

Data da Outorga	17/07/2006	28/09/2007	11/09/2008	15/09/2009	07/10/2010	15/09/2011	18/10/2012
Volatilidade do preço das ações	59,87%	25,04%	41,94%	61,97%	51,17%	33,91%	32,57%
Dividendos sobre as ações	3,29%	1,15%	1,15%	2,67%	3,92%	7,10%	5,20%
Prazo de vida das ações	10 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos	6 anos

Programa	1a. Outorga	2a. Outorga	3a. Outorga	4a. Outorga	5a. Outorga	6a. Outorga	7a. Outorga	Totais
Prazo final de exercício	17/07/2015	28/09/2013	11/09/2014	15/09/2015	07/10/2016	15/09/2017	18/10/2018	
Quantidade de ações								
Outorgadas	550.000	510.300	1.202.000	1.031.800	3.988.700	701.400	892.900	8.877.100
(-) Canceladas	(135.000)	(79.000)	(383.675)	(224.600)	(544.170)	(213.150)	-	(1.579.595)
(-) Exercidas	(365.000)	-	(172.625)	-	(1.225.655)	-	-	(1.763.280)
Ações a Exercer	50.000	431.300	645.700	807.200	2.218.875	488.250	892.900	5.534.225
Ações exercíveis	50.000	431.300	645.700	631.200	299.305	132.675	-	2.190.180
Na data de Outorga.								
Preço de exercício (R\$)	0,78	10,70	6,93	7,68	7,50	9,00	9,20	
Preço de mercado (R\$)	2,18	11,75	5,71	9,05	9,77	9,22	8,54	
Valor Justo (R\$)	1,44	4,19	1,99	4,36	4,30	1,78	1,06	
Em 31/12/2012								
Preço de exercício (R\$)	1,17	15,17	8,65	9,65	8,71	9,79	9,20	
Preço de mercado (R\$)	8,06	8,06	8,06	8,06	8,06	8,06	8,06	
Apropriado até 2010	342	1.674	2.106	2.725	2.045	-	-	8.892
Apropriado em 2011	32	80	307	1.012	5.339	123	-	6.893
Apropriado em 2012	-	-	80	596	2076	473	111	3.336

A Companhia reconheceu o montante de R\$ 3.336 no exercício de 2012 (R\$ 6.893 em 2011), sendo R\$ 2.141 no exercício de 2012 (R\$ 5.319 em 2011), contabilizados em honorários da administração e R\$ 1.195 no exercício de 2012 (R\$ 1.574 em 2011), contabilizados em despesas gerais e administrativas.

No ano de 2012 ocorreram exercícios no valor de R\$ 1.368, relativos a Diretoria da Companhia.

28 Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, que se restringem às aplicações financeiras, à captação de empréstimos para capital de giro, financiamentos a produção e aquisição de terrenos e operações com parceiros nos empreendimentos imobiliários, em condições normais de mercado, estando todos estes reconhecidos nas demonstrações financeiras, os quais se destinam a atender às suas necessidades operacionais e a reduzir a exposição a riscos de crédito e de taxa de juros.

Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando a liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

a) Considerações sobre riscos e gerenciamento de riscos

(i) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas restringem a exposição a risco de crédito associados a bancos e a caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência, sendo que a administração mantém provisão que considera suficiente para eventuais perdas na recuperação de seus recebíveis.

(ii) Risco de moeda

A Companhia não realiza vendas de imóveis indexadas à moeda estrangeira, bem como não possui endividamento desta natureza.

(iii) Risco de taxa de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo substancialmente relacionadas:

- às variações da taxa dos certificados de depósitos interbancários (CDI), que é a base de remuneração de suas aplicações financeiras e que são compatíveis com as taxas praticadas no mercado (Nota 5);

- aos juros pré-fixados e pós-fixados sobre empréstimos e financiamentos bancários, para capital de giro, sistema financeiro de habitação e debêntures (Nota 13);
- aos juros de mercado sobre as contas a receber de imóveis concluídos conforme mencionado na Nota 6.

Adicionalmente, conforme mencionado na Nota 8, os saldos mantidos com partes relacionadas que possuem por objetivo o suprimento de recursos para os empreendimentos imobiliários não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia não possui instrumento derivativo para mitigar os riscos de taxas de juros, pois sua Administração considera que pela característica dos índices os quais suas aplicações e obrigações financeiras estão indexados, não está exposta a variações significativas.

b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

O valor de mercado destes ativos não difere dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 5). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos para capital de giro, financiamentos à produção e aquisição de terrenos e debêntures, são registrados com base nos juros contratuais de cada operação. As condições e os prazos destes empréstimos, financiamentos e debêntures são apresentados nas Notas 13.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

c) Operações com derivativos

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos e não possui quaisquer operações de “swap”, “hedge” ou similares.

d) Análise da sensibilidade dos ativos e passivos financeiros

A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as Companhias Abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros da Companhia são representados por caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, a pagar, debêntures, empréstimos e financiamentos, e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais em 31 de Dezembro de 2012 se aproximam dos valores de mercado.

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) para determinadas linhas de empréstimos e financiamentos, a variação do IPCA para as debêntures emitidas e outras linhas de empréstimo e financiamentos, a variação da Taxa Referencial (TR) para financiamentos à construção e CDI para as aplicações financeiras.

A Instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade.

Conforme descrito na Nota 13, as debêntures emitidas pela Companhia são de caráter privado, não conversíveis e tem características próprias, que impossibilitam a obtenção de um valor de mercado. Dessa forma, a Companhia considera que o valor contábil das debêntures é o mais próximo do valor de mercado para esses títulos.

Com relação aos empréstimos e financiamentos, referem-se a operações efetuadas dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Cédulas de Créditos Bancários (CCBs) e empréstimos de capital de giro tomados às taxas de mercado. Nessas condições, o valor registrado é o mais próximo do valor de mercado desses instrumentos financeiros.

As aplicações com CDI estão registrados a valor de mercado, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e as demais aplicações financeiras se referem, em sua maioria, a certificado de depósito bancário e operações compromissadas, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença para o valor de mercado.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de Dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, foi obtida a projeção do CDI para os próximos 12 meses (fonte: Bacen), e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de Dezembro de 2012, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

<i>Operação</i>	<i>Risco</i>	<i>Cenário Provável</i>	<i>Cenário 2</i>	<i>Cenário 3</i>
<i>Aplicações financeiras/Títulos e valores mobiliários</i>	<i>CDI</i>	<i>6,90%</i>	<i>5,18%</i>	<i>3,45%</i>
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 130.959*</i>		<i>9.036</i>	<i>6.784</i>	<i>4.518</i>

*Saldo consolidado de aplicações financeiras em 31 de Dezembro de 2012.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta na data base de 31 de Dezembro de 2012, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base em projeções dos índices do CDI (Fonte: Bacen), do IPCA (Fonte: Bacen) e da taxa TR para o ano de 2012 (cenário provável) foram calculadas variações de 25% e 50%.

Para cada cenário foi calculada a despesa financeira bruta não levando em consideração incidência de tributos e o fluxo de vencimentos de cada contrato. A data base utilizada para os empréstimos, financiamentos e debêntures foi 31 de Dezembro de 2012 projetando os índices para um ano e verificando a sensibilidade dos mesmos em cada cenário.

<i>Operação</i>	<i>Risco</i>	<i>Cenário Provável</i>	<i>Cenário 2</i>	<i>Cenário 3</i>
<i>Debêntures e CCBs</i>	<i>IPCA</i>	<i>5,83%</i>	<i>7,29%</i>	<i>8,75%</i>
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 426.216*</i>		<i>24.848</i>	<i>31.071</i>	<i>37.294</i>
<i>Debêntures</i>	<i>CDI</i>	<i>6,90%</i>	<i>8,63%</i>	<i>10,35%</i>
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 221.223*</i>		<i>15.264</i>	<i>19.092</i>	<i>22.897</i>
<i>Capital de giro e CCBs</i>	<i>CDI</i>	<i>6,90%</i>	<i>8,63%</i>	<i>10,35%</i>
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 100.415**</i>		<i>6.929</i>	<i>8.666</i>	<i>10.393</i>
<i>Financiamento à construção (SFH)</i>	<i>TR</i>	<i>0,29%</i>	<i>0,36%</i>	<i>0,44%</i>
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 1.127.382**</i>		<i>3.269</i>	<i>4.059</i>	<i>4.960</i>
<i>Financiamento à produção (capital de giro)</i>	<i>IGP-M</i>	<i>7,81%</i>	<i>9,76%</i>	<i>11,72%</i>
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 40.086**</i>		<i>3.131</i>	<i>3.912</i>	<i>4.698</i>
<i>Leasing</i>	<i>CDI</i>	<i>6,90%</i>	<i>8,63%</i>	<i>10,35%</i>
<i>Posição em 31/12/2012 = R\$ 1.351**</i>		<i>93</i>	<i>117</i>	<i>140</i>
<i>Totais</i>		<i>53.534</i>	<i>66.917</i>	<i>80.382</i>

*Saldos contábeis de debêntures e CCBs (sujeitas a IPCA e debêntures sujeita ao CDI) em 31 de Dezembro de 2012.

**Saldos contábeis das demais linhas de empréstimos e financiamentos em 31 de Dezembro de 2012.

e) Gestão de capital

A política da administração é manter uma sólida base de capital para manter a confiança do investidor, credor e mercado e manter o desenvolvimento futuro do negócio. A Administração monitora os retornos sobre capital, que a Companhia define como resultados de atividades operacionais divididos pelo patrimônio líquido total, assim como monitora o nível de dividendos para acionistas.

A Administração procura manter um equilíbrio entre os mais altos retornos possíveis com níveis mais adequados de empréstimos e as vantagens e a segurança proporcionada por uma posição de capital saudável.

Não foram feitas alterações nos objetivos, políticas ou processos para gestão de capital durante o período findo em 31 de Dezembro de 2012.

29 Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

Descrição	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Seguro de obra e riscos cíveis	-	2.543.194
Seguro do escritório/cobertura contra incêndio	32.000	32.000
Seguro de responsabilidade civil administradores	30.000	30.000
Seguro de equipamentos de informática	304	304

A administração da Companhia é responsável pela contratação das apólices de seguro e acompanhamento da suficiência de suas respectivas coberturas.

30 Avais, fianças e garantias

A Tecnisa S.A. prestou avais junto a parceiros de negócios em incorporações imobiliárias para operações de capital de giro, cujo montante em 31 de Dezembro de 2012 é de R\$ 89.357.

A Tecnisa S.A. ofereceu fianças bancárias junto a credores por aquisição de terrenos, cujo montante em 31 de dezembro de 2012 é de R\$ 91.627.

As controladas da Tecnisa S.A. possuíam, em 31 de Dezembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, operações de securitização em aberto com bancos, nos montantes de R\$ 3.000 e R\$ 8.186 respectivamente, nas quais essas controladas participam como intervenientes garantidoras, com vencimentos diversos até 2013, conforme descrito abaixo. Os saldos em aberto foram constituídos como dívida na rubrica de empréstimos e financiamentos (nota nº 13).

Ano	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2012	-	1.589
2013	582	2.445
2014	<u>2.418</u>	<u>4.152</u>
	<u>3.000</u>	<u>8.186</u>

31 Informações por Segmento

A Companhia possui apenas um segmento operacional divulgável (incorporação e venda de imóveis) de acordo com as regras do CPC 22. Por este motivo não estão sendo apresentadas informações por segmento.

A Companhia não possui clientes que representem mais de 10% da receita total consolidada não havendo assim grau de dependência de clientes específicos a serem divulgados.

32 Resultado por Ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33), aprovado pela Deliberação CVM nº 636 – Resultado por Ação, a Companhia *apresenta* a seguir as informações sobre o resultado por ação para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2012 e de 2011:

- a) **Básico:** o cálculo básico de resultado por ação é feito através da divisão do resultado líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o exercício:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<i>Resultado líquido do exercício</i>	(170.948)	144.411
<i>Quantidade de ações em circulação (ex-tesouraria) média ponderada.</i>	182.524	181.047
<i>Resultado básico por ação (em Reais)</i>	(0,937)	0,798

- b) **Diluído:** O resultado diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, para presumir a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas se tratam de opções de compra de ações onde é feito um cálculo para determinar a quantidade de ações que poderiam ter sido adquiridas pelo valor justo (determinado como o preço médio anual de mercado da ação da Companhia), com base no valor monetário dos direitos de subscrição vinculados às opções de compra de ações em circulação.

A quantidade de ações calculadas conforme descrito anteriormente é somada com a quantidade de ações emitidas, pressupondo-se o exercício das opções de compra das ações:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<i>Resultado líquido do exercício</i>	(170.948)	144.411
<i>Quantidade de ações (em circulação emitidas, ex-tesouraria)</i>	182.524	181.047
<i>Quantidade de ações (opções de compra não exercidas)</i>	2.190	1.599
<i>Total de ações</i>	184.714	182.646
<i>Resultado diluído por ação (em Reais)</i>	(0,925)	0,791