

## EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As presentes demonstrações financeiras, incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, incluindo as Orientações OCPC01 e 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), sendo identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As demonstrações financeiras da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreende as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as orientações, as interpretações e os pronunciamentos emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

As demonstrações financeiras individuais da controladora apresentam os investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, diferentemente das IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos em controladas pelo valor de custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e o resultado da controladora em suas demonstrações financeiras individuais, atribuíveis aos acionistas controladores. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

As práticas e políticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 estão consistentes com as utilizadas no exercício anterior.

## 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

## 2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia, e das controladas descritas na nota explicativa nº 9 (criadas com o propósito de administração e construção de empreendimentos imobiliários) e do Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado EZTEC. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

### a) Investimentos em controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

### b) Investimentos em controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas empresas, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de consolidação

proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha.

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

#### c) Fundo de investimento exclusivo

Fundo de investimento financeiro administrado por instituição financeira de primeira linha, que aplica basicamente em títulos públicos federais, operação compromissada e certificados de depósito bancário. Esse fundo não possui obrigações significativas com terceiros, estando limitadas às taxas de administração dos ativos e outros serviços inerentes às operações dele.

A Companhia detém 100% das cotas do Fundo, e em sua essência é um fundo de investimento exclusivo. Nesta situação em conformidade com as Instruções da CVM nºs 247/1996 e 408/2004, a Companhia consolidou o Fundo em suas demonstrações financeiras com o objetivo de evidenciar a situação financeira e patrimonial como um todo.

O fundo exclusivo é anualmente auditado por auditores independentes e o exercício social inicia-se em 1º de abril e termina em 31 de março de cada ano.

Seus recursos são utilizados, preponderantemente, na aquisição de terrenos, na formação de parcerias e no custeio dos empreendimentos em andamento, conforme demonstrado no Fluxo de Caixa.

### 2.4. Combinação de negócios

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida e das participações societárias emitidas pela controladora em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

As participações de acionistas não controladores, que correspondem a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação, poderão ser inicialmente mensuradas pelo valor justo ou com base na parcela proporcional das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

### 2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real (R\$).

### 2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

- **Julgamentos:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.
- **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

➤ **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;

➤ **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** 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, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final;

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a fiscalização por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

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

## 2.7. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e suas controladas fizerem parte das disposições contratuais do instrumento.

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

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos e aplicações em fundo de investimento com alto índice de liquidez, prontamente conversíveis em um montante de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valores. São demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, líquidos de provisão para perdas, quando aplicável.

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário – CDBs e Letras Financeiras do Tesouro, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “Receitas financeiras” (juros ativos) após a entrega das chaves.

b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

Representados basicamente por financiamentos de crédito imobiliário cujos recursos são aplicados nas obras. Estão apresentados pelo seu valor original, acrescidos de juros e atualização monetária previstos em seus contratos.

c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

Ativos e passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de juros efetivos, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas de encerramento das demonstrações financeiras. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidos no resultado, quando auferidos e incorridos.

d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

A recompra de ações da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado proveniente de compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia.

## 2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos de empréstimos e financiamentos voltados para a produção dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

A Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos na forma de permuta, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das demonstrações financeiras não foram lançado nenhum empreendimento nestes terrenos, os quais encontram-se registrados na contabilidade pelo seu valor contratual. O valor justo será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias.

## 2.9. Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

### **Controladas integrais ou sob controle compartilhado - valor patrimonial**

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra Sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas Sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

## 2.10. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens, exceto para as benfeitorias em propriedades de terceiros, as quais estão sendo depreciadas pelo prazo de locação dos imóveis.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente, as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

#### 2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (“*impairment test*”)

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas 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.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: Imóveis a Comercializar, Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, Investimentos, Imobilizado e Intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

#### 2.12. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

#### 2.13. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

#### 2.14. Imposto de renda e contribuição social

##### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no

critério descrito na nota explicativa nº 2.16. para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e a contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,89% e 0,98%, respectivamente, sendo que a partir de 1º de janeiro de 2013, através da Medida Provisória de nº 601 de 28 de dezembro de 2012, essas taxas mudaram para 1,26% e 0,66%.

#### 2.15. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins diferidos de recolhimento são reconhecidos no circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

#### 2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de venda e os custos de terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, gastos com manutenção (garantia) e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pela CVM e pelo CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos na referida orientação técnica para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais. Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

A “Receita de Venda” está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as “Contas a Receber” de empreendimentos em construção.

Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixarão de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 12.



Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos.

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo “International Accounting Standards Board - IASB” como parte do projeto “Revenue from Contracts with Customers” (Receitas de Contratos com Clientes), que se encontra em forma de minuta para discussão. Os resultados dessa análise podem fazer com que as entidades de incorporação imobiliária tenham de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

#### 2.17. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B - NTN-B que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### 2.18. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais.

#### 2.19. Demonstração do valor adicionado

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

A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e a recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da demonstração do valor adicionado apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

#### 2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota explicativa nº 22.

## 2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas

Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, os seguintes IFRS, Alterações e Interpretações do IFRIC haviam sido publicados, porém não eram de aplicação obrigatória:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 7 - Modificações à IFRS 7	Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015.
IFRS 10 – Demonstrações financeiras Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - “Special Purpose Entities”.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 - Acordos de Participações	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - “Special Purpose Entities”.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 19 (R) -	Benefícios a Empregados	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 27 (R) - Informações trimestrais Consolidadas e Separadas	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas	Alterações à IAS 28 - Investimento em Coligada e em Controlada.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Administração da Companhia avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 (CPC 19 R1) – Acordos de participações, não esperam efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas IFRS 10 e IFRS 11 (CPC 19 R1), algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas de forma proporcional, essa adoção não impactará o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2012 a estimativa da parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas que deixarão de ser consolidadas proporcionalmente, nas demonstrações financeiras da Companhia, estão apresentadas a seguir:

	<u>31/12/2012</u>
Ativo circulante	(220.508)
Ativo não circulante	(104.758)
Investimentos	227.076
Passivo circulante	44.028
Passivo não circulante	<u>54.162</u>
	=
Receita Líquida	(163.696)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	89.770
Despesas (receitas) operacionais	13.058
Imposto de Renda e Contribuição social correntes e diferido	3.560
Equivalência patrimonial	<u>57.308</u>
	=

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Caixa e bancos	625	4.320	52.351	63.095
Fundos de aplicação financeira:				
Fundos de aplicação financeira	-	107.712	-	126.901
Letras Financeiras	-	11.940	-	14.067
Operações compromissadas (100% a 105,5% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	<u>-</u>	<u>20.649</u>	<u>-</u>	<u>24.328</u>
	<u>625</u>	<u>144.621</u>	<u>52.351</u>	<u>228.391</u>

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2012 de R\$62.013 e R\$122.396 (R\$60.447 e R\$73.936 em 31 de dezembro de 2011), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a

aplicações em CDBs, e classificadas como “**Disponíveis para Negociação**”, de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 75,0% a 110,5% do CDI.

## 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	304.481	229.818
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	818.214	607.955
Duplicatas a receber – serviços	<u>178</u>	<u>1.215</u>
	1.122.873	838.988
Créditos de clientes securitizados	(95)	(116)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(-)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>1.122.778</u>	<u>836.641</u>
 Circulante	 <u>620.592</u>	 <u>259.033</u>
Não circulante	<u>502.186</u>	<u>577.608</u>

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$32.084 (R\$43.848 em 31 de dezembro de 2011). A taxa média utilizada para o período findo em 31 de dezembro de 2012 foi de 4,20% ao ano (6,15% ao ano em 31 de dezembro de 2011) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	-	247.046
2014	217.418	123.917
2015	95.605	53.086
2016	51.913	42.461
2017	39.490	36.096
A partir de 2018	<u>97.760</u>	<u>75.002</u>
	<u>502.186</u>	<u>577.608</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2012 e 31 dezembro de 2011:

Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	47.436	9.309
De 31 a 60 dias	18.191	5.388
De 61 a 90 dias	4.482	3.025
De 91 a 120 dias	7.661	3.435
Acima de 120 dias	<u>7.515</u>	<u>12.698</u>
	85.285	33.855
A vencer	<u>1.037.588</u>	<u>805.133</u>
	<u>1.122.873</u>	<u>838.988</u>

Dos valores vencidos em 31 de dezembro de 2012, aproximadamente 76,4% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Os créditos de clientes securitizados com coobrigação em 31 de dezembro de 2012 no montante de R\$95 (em 31 de dezembro de 2011, R\$116), foram gerados na venda de parte do contas a receber da controlada Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários, exceto as comentadas anteriormente.

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imóveis concluídos	32.416	25.872
Imóveis em construção	266.483	82.270
Terrenos para novas obras	416.163	431.248
Adiantamento para fornecedores	<u>16.195</u>	<u>8.757</u>
	<u>731.257</u>	<u>548.147</u>
Circulante	<u>500.529</u>	<u>286.511</u>
Não circulante	<u>230.728</u>	<u>261.636</u>

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de janeiro 2013, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para dezembro de 2013 em diante foram classificados no ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno em Bertioga, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais, e além desse terreno, existem outros na região de Bertioga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

A Administração da Companhia avaliou seus “Terrenos para novas obras”, a preço de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado.

No período findo em 31 de dezembro de 2012, o valor de juros capitalizados é de R\$1.172 (R\$300 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado, com base nas taxas de financiamentos, mencionadas na nota explicativa nº13.

## 7. TRIBUTOS CORRENTES A RECUPERAR

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	20.907	19.324	21.605	20.311
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	21	29
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins	-	-	193	180
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	109	107
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	27	25
Outros	-	1	794	55
	<u>20.913</u>	<u>19.331</u>	<u>22.749</u>	<u>20.707</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.835</u>	<u>1.376</u>
Não circulante	<u>20.913</u>	<u>19.331</u>	<u>20.914</u>	<u>19.331</u>

(\*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte deste valor.

## 8. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	<u>61.526</u>	<u>47.021</u>	<u>65.309</u>	<u>47.021</u>
Circulante	<u>21.219</u>	<u>47.021</u>	<u>25.002</u>	<u>47.021</u>
Não Circulante	<u>40.307</u>	<u>-</u>	<u>40.307</u>	<u>-</u>

Os “Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC” estão registrados ao custo que está inferior a cotação do último leilão ocorrido em 15 de junho de 2012.

Esse montante está registrado no ativo circulante e não circulante, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

## 9. INVESTIMENTOS

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	10.928	10.020	(342)	(205)	6.012	5.707
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	38.022	16.991	16.991	38.022	18.732
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	1	921	(1)	(1)	921	1
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	65.133	22.604	22.604	65.133	42.530
Analysis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.626)	-	-	-	-
Arapané Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	13.424	3.422	3.422	13.424	10.002
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	28.994	4.884	2.442	14.497	16.355
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	21.088	(410)	(410)	21.088	20.021
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	11.511	12.769	(369)	(258)	8.938	6.348
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	21.790	892	892	21.790	23.597
Áustria Incorporadora Ltda.	99,99	1	8.796	(514)	(514)	8.796	1
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	795	(268)	(268)	795	1.053
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	15.543	1.052	1.052	15.543	14.436
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	2.572	-	-	859	858

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2012	31/12/2011
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	8.663	-	-	2.893	2.773
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	8.627	450	450	8.627	7.122
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.892	(15)	(15)	4.892	4.907
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00	2.689	3.484	(152)	(76)	1.742	-
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	7.402	2.341	2.341	7.402	1.988
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	18.819	3.230	3.230	18.819	15.589
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.629	686	686	6.629	6.943
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	23.164	6.519	6.519	23.163	13.644
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	13.518	2.987	2.987	13.517	25.881
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	19.676	(238)	(167)	13.773	13.148
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99	1	93	86	86	93	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	123	(1.555)	(1.555)	123	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	37.787	15.547	15.547	37.787	19.797
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00	8.360	11.153	(208)	(104)	5.576	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	248.957	55.883	55.883	248.957	149.801
Genova Incorporadora S.A. (a)	60,00	5.090	16.959	4.491	2.694	10.175	7.091
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	43.956	4.250	4.251	43.956	42.999
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	5.628	764	764	5.628	4.864
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	25.405	(3)	(3)	25.405	24.609
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.808	(14)	(14)	3.808	3.821
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	5	(36)	(36)	5	1
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	11	-	-	11	1
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	3.150	(22)	(22)	3.150	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	10.975	(31)	(10)	3.666	3.443
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	486	(1)	(1)	389	389
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	69.073	40.711	20.356	34.796	31.729



Sociedade controlada	Controladora - BR GAAP						
	Participação - %	Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2012	31/12/2011
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.147	1.687	1.687	26.147	26.358
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	17.115	5.503	5.503	17.115	10.189
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	7.470	(1.916)	(1.916)	7.470	6.741
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	57.628	15.899	15.899	57.628	41.730
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	-	66.484	17.154	17.154	66.484	44.742
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	10.081	(1.830)	(1.830)	10.081	8.863
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	10.552	10.704	(228)	(228)	-	652
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	38.064	1.550	1.550	38.064	38.114
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	47.098	3.288	3.288	47.098	47.710
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	(1)	(1)	1	2
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	10.894	9.320	(1.972)	(986)	4.663	4.804
Mônaco Incorporação S.A. (a)	40,00	39.883	91.625	53.534	21.414	36.650	20.589
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	17.773	4.756	4.756	17.773	22.177
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	24.302	13.396	13.396	24.302	8.541
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	22.150	716	716	22.150	17.767
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	18.454	1.836	1.836	18.454	18.371
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,50	93.598	92.094	(7.940)	(2.184)	25.326	12.331
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	16.202	(1.806)	(1.806)	16.202	19.443
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	40.815	(1.261)	(1.261)	40.815	20.730
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	15.668	5.977	5.977	15.668	50.391
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	-	1.859	178	160	1.672	11.855
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	47.454	18.771	18.771	47.454	28.013
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	50,00	24.920	64.898	25.454	12.727	32.449	19.722
Serra Azul Incorporadora Ltda.	45,00	13.892	18.282	2.272	1.022	8.227	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	12.015	32	32	12.015	11.984
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	9.683	15.038	1.865	933	7.519	5.404

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2012	31/12/2011
Tatuapé							
Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	21.048	1.689	1.689	21.048	23.059
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99	106	(861)	(862)	(1)	-	1
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	13.166	(1.294)	(1.294)	13.166	9.599
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	37.877	13.311	13.311	37.877	24.417
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	17.409	3.263	3.263	17.409	13.305
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	24.599	7.951	7.951	24.599	15.063
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	26.518	78.029	23.552	21.196	70.226	49.028
Valentina							
Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	192	-	-	192	193
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.968	(8)	(8)	4.968	4.964
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	61.985	18.796	18.796	61.985	42.464
Vermouth Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	4.092	(1)	(1)	4.091	4.094
Venezia Incorporadora Ltda.	99,99	1	10	-	-	10	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	38.085	7.792	7.792	38.085	44.951
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99	2	2	(1)	(1)	2	1
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99	5.225	26.084	10.730	10.730	26.083	5.593
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	83	332	332	83	1
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	22.694	8.547	8.547	22.694	13.938
Ype Incorporadora Ltda.	99,99	1	3.226	(71)	(71)	3.226	1
Subtotal					<u>368.377</u>	<u>1.687.972</u>	<u>1.288.078</u>
“Mais valia” (b)						<u>12.704</u>	<u>7.581</u>
Total de investimentos						<u>1.700.676</u>	<u>1.295.659</u>

- (a) Controladas em conjunto e consolidadas proporcionalmente à participação. Os demais investimentos são consolidados integralmente.
- (b) A Companhia, durante o exercício de 2012, adquiriu mais 12,5% de participação, perfazendo um total de 27,5%. O valor de R\$17.341 referente a aquisição de 15% encontra-se, em 31 de dezembro de 2011, classificado em “Contas a pagar”.
- (c) Na “Mais Valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos com a seguinte composição:

“Mais valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades	Controladora (BR GAAP)	
	31/12/2012	31/12/2011
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	448	550
Genova Incorporadora S.A. (ii)	1.567	1.413
Phaser Incorporação SPE S.A.	6.204	5.009
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	407	609
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.179	-
Wanessa Incorporadora Ltda (i)	<u>2.899</u>	<u>-</u>
	<u>12.704</u>	<u>7.581</u>

- (i) A mais valia na aquisição deste investimento foi baseada na carteira de clientes, os demais investimentos tem sua mais valia atrelada aos imóveis a comercializar (terrenos).
- (ii) A mais valia na aquisição foi baseada na carteira de clientes e imóveis a comercializar.

.Provisão para perdas com investimentos cujo patrimônio se encontra a descoberto:

<u>Provisão para perdas com investimentos</u>	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.626)	(1.626)
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	(861)	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	-	(72)
	<u>(2.487)</u>	<u>(1.698)</u>

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$2.487 (R\$1.698 em 31 de dezembro de 2011) de provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 31 de dezembro de 2012 foi de R\$861(R\$44 em 31 de dezembro de 2011).

## 10. IMOBILIZADO

É composto por:

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	Controladora - BR GAAP			<u>Saldo em</u> <u>31/12/2012</u>
			<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Baixas</u>	
<u>Custo</u>						
Móveis e utensílios	604	135	739	158	-	897
Máquinas e acessórios	135	1	136	-	-	136
Veículos	61	-	61	245	-	306
Ferramentas	6	-	6	-	-	6
Instalações	68	11	79	1	-	80
Computadores e periféricos	2.020	687	2.707	1.098	-	3.805
Benfeitorias	3.438	77	3.515	233	-	3.748
Equipamentos	<u>714</u>	<u>-</u>	<u>714</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>834</u>
	<u>7.046</u>	<u>911</u>	<u>7.957</u>	<u>1.855</u>	<u>-</u>	<u>9.812</u>
<u>Depreciação acumulada</u>						
Móveis e utensílios	(44)	(74)	(118)	(78)	-	(196)
Máquinas e acessórios	(53)	(27)	(80)	(27)	-	(107)
Veículos	(7)	(12)	(19)	(24)	-	(43)
Ferramentas	(1)	(1)	(2)	(1)	-	(3)
Instalações	(15)	(7)	(22)	(8)	-	(30)
Computadores e periféricos	(500)	(537)	(1.037)	(613)	-	(1.650)
Benfeitorias	(373)	(659)	(1.032)	(674)	-	(1.706)
Equipamentos	<u>(153)</u>	<u>(72)</u>	<u>(225)</u>	<u>(74)</u>	<u>-</u>	<u>(299)</u>
	<u>(1.146)</u>	<u>(1.389)</u>	<u>(2.535)</u>	<u>(1.499)</u>	<u>-</u>	<u>(4.034)</u>
	<u>5.900</u>	<u>(478)</u>	<u>5.422</u>	<u>356</u>	<u>-</u>	<u>5.778</u>

Consolidado - IFRS e BR GAAP						
	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2012
<u>Custo</u>						
Móveis e utensílios	711	135	846	158	(4)	1.000
Máquinas e acessórios	148	1	149	-	-	149
Veículos	199	-	199	336	-	535
Ferramentas	21	-	21	-	(1)	20
Instalações	164	11	175	2	(9)	168
Computadores e periféricos	2.615	687	3.302	1.100	(22)	4.380
Benfeitorias	3.439	77	3.516	234	-	3.750
Equipamentos	<u>772</u>	<u>1</u>	<u>773</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>893</u>
	<u>8.069</u>	<u>912</u>	<u>8.981</u>	<u>1.950</u>	<u>(36)</u>	<u>10.895</u>
<u>Depreciação acumulada</u>						
Móveis e utensílios	(107)	(83)	(190)	(83)	4	(269)
Máquinas e acessórios	(63)	(27)	(90)	(28)	-	(118)
Veículos	(151)	(16)	(167)	(36)	-	(203)
Ferramentas	(10)	(4)	(14)	(4)	1	(17)
Instalações	(64)	(16)	(80)	(40)	9	(111)
Computadores e periféricos	(1.006)	(595)	(1.601)	(619)	22	(2.198)
Benfeitorias	(374)	(660)	(1.034)	(674)	-	(1.708)
Equipamentos	<u>(189)</u>	<u>(90)</u>	<u>(279)</u>	<u>(78)</u>	<u>-</u>	<u>(357)</u>
	<u>(1.964)</u>	<u>(1.491)</u>	<u>(3.455)</u>	<u>(1.562)</u>	<u>36</u>	<u>(4.981)</u>
	<u>6.105</u>	<u>(579)</u>	<u>5.526</u>	<u>388</u>	<u>=</u>	<u>5.914</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e acessórios	10%
Veículos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Computadores e periféricos	20%
Benfeitorias (pelo prazo de locação em 5 anos)	20%
Outros	10%

## 11. INTANGÍVEL

Controladora - BR GAAP					
	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/12/2012
Licença de uso de software:					
Custo	2.585	772	3.357	2.639	5.996
Amortização	(166)	(248)	(414)	(576)	(990)
Marcas e patentes:					
Custo	3	5	8	-	8

Amortização	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
	<u>2.421</u>	<u>528</u>	<u>2.949</u>	<u>2.063</u>	<u>5.012</u>

Consolidado - IFRS e BR GAAP

	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adições</u>	<u>Saldo em</u> <u>31/12/2012</u>
Licença de uso de software:					
Custo	2.787	773	3.560	2.640	6.200
Amortização	(171)	(248)	(419)	(577)	(996)
Marcas e patentes:					
Custo	13	10	23	4	27
Amortização	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(5)</u>	<u>(5)</u>	<u>(10)</u>
	<u>2.627</u>	<u>532</u>	<u>3.159</u>	<u>2.062</u>	<u>5.221</u>

## 12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

### a) Contas a receber e adiantamentos de clientes

	<u>Consolidado -</u> <u>IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	620.592	259.033
Contas a receber - % não realizado	<u>245.238</u>	<u>124.326</u>
	<u>865.830</u>	<u>383.359</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	502.186	577.608
Contas a receber - % não realizado	<u>854.067</u>	<u>639.575</u>
	<u>1.356.253</u>	<u>1.217.183</u>
Passivo Circulante		
Adiantamento de clientes- % não realizado	35.383	25.067
Adiantamento de clientes- clausula suspensiva	<u>8.109</u>	<u>6.602</u>
	<u>43.492</u>	<u>31.669</u>

b) Resultado a apropriar

Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita Bruta vendas a apropriar	1.216.013	865.674
(-) Ajuste a valor presente a ser realizado	(81.324)	(76.709)
(-) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	<u>(609.333)</u>	<u>(417.520)</u>
Resultado de venda de imóveis a apropriar	<u>525.356</u>	<u>371.445</u>

- (i) Custos a incorrer das unidades vendidas: Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011.

c) Resultado de venda de imóveis apropriados

Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Valores acumulados:		
Receita Bruta vendas apropriada (ii)	1.103.379	968.764
(-) Ajuste a valor presente	(84.369)	(43.848)
(-) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	<u>(569.927)</u>	<u>(456.200)</u>
Resultado de venda de imóveis	<u>449.083</u>	<u>468.716</u>

- (ii) Receita bruta vendas apropriada

Refere-se a receita apropriada acumulada, desde seu lançamento até 31 de dezembro de 2012 e 2011, nesta receita não estão inclusos empreendimentos concluídos em 2012 e 2011.

- (iii) Custos incorridos das unidades vendidas

Os custos englobam gastos com terreno, construção, encargos financeiros provenientes de financiamentos imobiliários, provisão para garantia e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária.

d) Patrimônio de Afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância a Lei 10.931/04, perfazem em 31 de dezembro de 2012 72,8% do total do ativo consolidado (52,9% em 31 de dezembro de 2011).

### 13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição Financeira	Objeto	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
		Moeda	Encargos	Vencimento final	31/12/2012	31/12/2011
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2013	36	20
Banco Santander (Brasil) S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Janeiro de 2015	12.995	-
Banco Santander (Brasil) S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,50% a.a.	Abril de 2015	10.039	-
Banco Itaú S.A. (i)	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2014	12.282	3.680
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,92% a.a.	Março de 2014	-	2.312
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2014	13.565	2.131
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Maio de 2014	9.945	7.881
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	4.624	9.417
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	12.259	5.639
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,86% a.a.	Julho de 2015	9.367	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Abril de 2014	14.037	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	6.898	5.504
Caixa Econômica Federal (i)	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2014	13.853	17.162
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Agosto de 2013	5.696	7.231
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Setembro de 2015	3.215	-
Banco Santander (Brasil) S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,00% a.a.	Maio de 2014	4.032	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,20% a.a.	Fevereiro de 2013	2.911	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Janeiro de 2015	3.905	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Junho de 2015	6	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Fevereiro de 2015	2	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,50% a.a.	Agosto de 2014	1	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,00% a.a.	Fevereiro de 2015	653	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2013	1.422	-
					<u>141.743</u>	<u>60.977</u>
Circulante					54.388	20
Não circulante					<u>87.355</u>	<u>60.957</u>

- (i) Foram liquidados parcialmente em janeiro de 2013.

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes.

#### 14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Provisão para férias e encargos sociais	1.189	647	3.283	2.236
Encargos sobre a folha de pagamento	1.068	699	3.478	2.413
Salários e prêmios a pagar (*)	1.669	1.548	2.839	2.601
Pró-labore a pagar	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>118</u>	<u>123</u>
	<u>3.926</u>	<u>2.894</u>	<u>9.718</u>	<u>7.373</u>

(\*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram apropriados em 31 de dezembro de 2012 R\$3.169 (R\$2.983 em 31 de dezembro de 2011) em despesas gerais e administrativas, no consolidado, havendo pagamento parcial em 2012.

#### 15. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
IRPJ	-	-	1.977	1.687
CSLL	-	-	987	918
PIS	-	-	365	361
Cofins	-	-	2.058	1.767
Outras	<u>8</u>	<u>17</u>	<u>668</u>	<u>285</u>
	<u>8</u>	<u>17</u>	<u>6.055</u>	<u>5.018</u>

#### 16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$43.492 (R\$31.669 em 31 de dezembro de 2011) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à receita obtida pela evolução financeira dos empreendimentos.

#### 17. TERRENOS A PAGAR



<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Alessandra Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	8.280	-
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	1.257	2.264
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	-	4.175
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	2.335
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	-	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.338	2.069
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	7.652	6.774
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	17	716
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.980	3.351
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.487
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	9.470	8.384
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	7	2.150
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	512	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	921	1.601
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	18.129
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	65	894
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	-	6.000
Toscana Incorporadora Ltda.	Brooklin Paulista	2.440	-
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	413	385
Ype Incorporadora Ltda.	São Caetano	<u>47.775</u>	<u>-</u>
		<u>84.796</u>	<u>65.439</u>
Circulante		<u>67.578</u>	<u>57.352</u>
Não circulante		<u>17.218</u>	<u>8.087</u>

Em 31 de dezembro de 2012, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2013, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010 e Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda, Crown Incorporadora Ltda e Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda, cujos empreendimentos foram lançados em 2012.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda e Ype Incorporadora Ltda, que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	-	7.997
2014	<u>17.218</u>	<u>90</u>
	<u>17.218</u>	<u>8.087</u>

#### 18. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

- a) Composição dos saldos registrados nos ativos e passivos circulantes e não circulantes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo:		
IRPJ antecipado	11	-
CSLL antecipada	7	-
PIS e Cofins antecipados	<u>17</u>	<u>-</u>
	<u>35</u>	<u>-</u>
Circulante	<u>3</u>	<u>-</u>
Não circulante	<u>32</u>	<u>-</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	1.120.056	857.631
IRPJ diferido	14.207	15.695
CSLL diferida	7.467	8.255
PIS e Cofins diferidos	<u>23.687</u>	<u>26.908</u>
	<u>45.361</u>	<u>50.858</u>
Circulante	<u>24.338</u>	<u>15.655</u>
Não circulante	<u>21.023</u>	<u>35.203</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2014.

- b) Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e com recolhimentos diferidos

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Correntes:		
IRPJ	(12.181)	(13.480)
CSLL	<u>(6.361)</u>	<u>(7.104)</u>
	<u>(18.542)</u>	<u>(20.584)</u>

Com recolhimentos diferidos:

IRPJ	2.115	(1.213)
CSLL	<u>796</u>	<u>(553)</u>
	<u>2.911</u>	<u>(1.766)</u>

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido e patrimônio de afetação - regime de caixa	<u>583.640</u>	<u>650.426</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(18.542)</u>	<u>(20.584)</u>

d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - com recolhimentos diferidos

Os valores de IRPJ e CSLL diferidos estão conciliados às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2011</u>
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (i)	<u>271.279</u>	<u>61.533</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no período (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais) (ii)	<u>2.911</u>	<u>(1.766)</u>

(i) De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79 da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a orientação técnica OCPC 04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

(ii) O valor de R\$2.747 de forma positiva é o reflexo da redução de 0,95% nas alíquotas de imposto de renda e da contribuição social instituída pela Medida Provisória de nº 601 de 28 de dezembro de 2012 para os empreendimentos sujeitos a Lei de nº 10.931/04 nota explicativa nº 2.14.

e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>336.166</u>	<u>328.967</u>
Alíquota - 34%	(114.297)	(111.849)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	125.248	116.143
Efeito de outras exclusões	608	443
Efeito sobre adições	<u>(1.286)</u>	<u>(1.400)</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	<u>10.274</u>	<u>3.337</u>
A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.		

## 19. PARTES RELACIONADAS

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante (*):				
Alefico Administração e Participações S.A.	-	-	264	-
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	16	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.814	1.805	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	130	150	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
CCI07SA Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
E.Z.L.I.Empreend.Imobil.Ltda	-	-	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Genova Incorporadora S.A.	4.850	-	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	1.961	17
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.200	-	-	-
Miziara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.051	1.298
Serra Azul Incorporadora Ltda.	-	7.081	-	-
Solidaire Empreend. Imobil.Ltda	-	-	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	-	2	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	550	-	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	-

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Venezia Incorporadora Ltda.	-	1	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	-	811	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	-	-	1.155	1.557
Outros	<u>183</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>13.617</u>	<u>14.851</u>	<u>4.431</u>	<u>2.872</u>
Passivo circulante (*):				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	7	8
Aurillac Incorporadora Ltda.	4.607	9.240	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.812	2.857	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	4.160	5.270	-	-
Ez Tec Técnica Engenharia e Construções Ltda.	560	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.700	17.300	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	88	123	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	-	3.324	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	11.118	4.000	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	160	2.045	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.210	20.120	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.010	-	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	14.375	-	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.850	9.505	-	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13	13
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.008	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.150	1.143
Savona Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	11.900	-	-	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	950	350	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.295	10.945	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	127	1.030	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	408

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Vanguarda Incorporadora Ltda.	795	800	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	-	-	1.281	1.274
	<u>133.810</u>	<u>91.994</u>	<u>2.451</u>	<u>2.846</u>

(\*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$125, reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.
- Aquisição pelo acionista controlador de unidade residenciais no montante de R\$3.760 em setembro de 2012. A condição da contratação, incluindo o preço do imóvel adquirido, está de acordo com as condições e os valores de mercado praticados pela Companhia com terceiros no mesmo empreendimento imobiliário.

## 20. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

- a) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

Em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	445	4.751
Adições	3.329	3.510
Reversões	-	(1.585)
Saldo em 31 de dezembro de 2012	<u>3.774</u>	<u>6.676</u>

- b) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2012 nos montantes de R\$1.849, sendo R\$1.674 cíveis e R\$175 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2011 R\$1.835, sendo R\$1.065 cíveis e R\$770 trabalhistas),.

## 21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia é de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

Na Assembleia geral extraordinária de 27 de abril de 2012, foi aprovado aumento de capital no montante de R\$325.930, passando para R\$1.050.000, proveniente da Reserva de expansão, sem emissão de novas ações.

b) Reserva Legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia a razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados.

Em 31 de dezembro de 2012 o saldo na controladora é de R\$59.715 (R\$42.907 em 31 de dezembro de 2011).

c) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6404/76 e alterações.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011 o saldo é de R\$38.297.

d) Reserva de expansão

Conforme disposto no Artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão”, terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia

Em 31 de dezembro de 2012 o saldo é de R\$506.649 (R\$593.061 em 31 de dezembro de 2011).

e) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

A destinação do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 é a seguinte:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Lucro líquido do exercício	336.166	328.967
Reserva legal – 5%	<u>(16.808)</u>	<u>(16.448)</u>
	319.358	312.519
Dividendos propostos – 25%	<u>(79.840)</u>	<u>(78.130)</u>
Reserva de expansão	<u>(239.518)</u>	<u>(234.389)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

A Administração da Companhia, conforme disposto no artigo 34, letra “f”, do Estatuto Social, propôs a destinação do saldo remanescente do lucro líquido, do exercício para reserva de expansão, objetivando o incremento de suas atividades operacionais, tais como compra de novos terrenos, incorporações e lançamentos residenciais e comerciais a serem desenvolvidos a partir de seu estoque de terreno atual.

f) Ações em tesouraria

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de abril e 12 de setembro de 2008, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Sociedade adquiriu o montante de 6.004.000 ações ordinárias pelo montante de R\$20.216 a preço de mercado; destas, 2.562.412 foram canceladas através da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2008, sendo utilizada a média do preço de aquisição da recompra para apropriação em reserva de retenção de lucro no montante de R\$9.535, remanescendo em 31 de dezembro de 2009, dessa recompra, a quantidade de 3.441.588 ações, no montante de R\$10.681. Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, sendo alienadas em sua totalidade durante o primeiro semestre de 2011.

## 22. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	336.166	328.967
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.724</u>	<u>146.041</u>
Lucro básico por ação expresso em real (R\$)	<u>2,29</u>	<u>2,25</u>

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

## 23. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:



	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	869.420	805.367
Receita de locações e de serviços prestados	<u>7.128</u>	<u>4.668</u>
Total da receita operacional bruta	<u>876.548</u>	<u>810.035</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(61.163)	(42.675)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(15.934)</u>	<u>(23.175)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(77.097)</u>	<u>(65.850)</u>
Receita líquida	<u>799.451</u>	<u>744.185</u>

## 24. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$61.163 (R\$42.675 em 31 de dezembro de 2011) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, pelo fato da Administração da Companhia entender não é significativo em relação ao volume de vendas, nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

## 25. DESPESAS POR NATUREZA

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(366.201)	(360.306)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(10.913)	(5.309)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.865)</u>	<u>(2.933)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(384.979)</u>	<u>(368.548)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(29.345)	(21.905)
Despesas com estandes de vendas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16.529)</u>	<u>(10.923)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(45.874)</u>	<u>(32.828)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(16.461)	(11.883)	(20.441)	(17.224)
Despesas com benefícios a empregados	(4.952)	(4.162)	(6.629)	(6.002)
Despesas de depreciações e amortizações	(2.074)	(1.637)	(2.138)	(1.721)

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Despesas com serviços prestados	(8.827)	(9.777)	(16.143)	(13.037)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.080)	(1.954)	(2.084)	(1.964)
Despesas com conservação de imóveis	(241)	(218)	(336)	(262)
Despesas com taxas e emolumentos	(104)	(30)	(563)	(910)
Demais despesas	<u>(2.512)</u>	<u>(2.724)</u>	<u>(6.195)</u>	<u>(4.555)</u>
	<u>(37.251)</u>	<u>(32.385)</u>	<u>(54.529)</u>	<u>(45.675)</u>

## 26. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 27 de abril de 2012, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$12.000.

Durante o exercício de 2012 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$7.270 (R\$6.376 em 31 de dezembro de 2011), sendo R\$6.306 fixos e R\$964 variáveis (R\$5.581 fixos e R\$795 variáveis em 31 de dezembro de 2011).

## 27. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receitas:				
Receita financeira	9.976	24.205	15.089	30.129
Juros de ativos sobre contas a receber	-	-	32.691	34.923
Outras receitas	<u>587</u>	<u>1.206</u>	<u>3.200</u>	<u>6.823</u>
	<u>10.563</u>	<u>25.411</u>	<u>50.980</u>	<u>71.875</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(244)	(690)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(5.827)	(5.626)
Outras despesas	<u>(91)</u>	<u>(72)</u>	<u>(1.057)</u>	<u>(970)</u>
	<u>(91)</u>	<u>(72)</u>	<u>(7.128)</u>	<u>(7.286)</u>

## 28. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de dezembro de 2012, não havia sido emitida

nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

## 29. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### 29.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 3 e nº 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

### 29.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(141.743)	(60.977)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>62.638</u>	<u>205.068</u>	<u>174.747</u>	<u>302.327</u>
Caixa líquido	<u>62.638</u>	<u>205.068</u>	<u>33.004</u>	<u>241.350</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.654.661</u>	<u>1.398.335</u>	<u>1.676.491</u>	<u>1.417.361</u>
Caixa líquido	<u>0,04</u>	<u>0,15</u>	<u>0,02</u>	<u>0,17</u>

(a) Empréstimos e financiamentos do circulante e não circulante, conforme definido na nota explicativa nº 13.

(b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e nº 4, respectivamente.

(c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação de acionistas não controladores.

### 29.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativos financeiros-				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	625	144.621	52.351	228.391
Contas a receber	-	-	1.122.778	836.641
Partes relacionadas	13.617	14.851	4.431	2.872
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	62.013	60.447	122.396	73.936
Investimentos mantidos até o vencimento registrados ao valor de custo amortizado:				
Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC	61.526	47.021	65.309	47.021
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.211	610	28.306	19.694
Empréstimos e financiamentos	-	-	141.743	60.977
Contas a pagar	1	17.374	8.278	23.835
Terrenos a pagar	-	-	84.796	65.439
Partes relacionadas	133.810	91.994	2.451	2.846

#### 29.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

#### 29.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor com um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

#### 29.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

#### 29.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa

Referencial - TR e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2012, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 7,75% (CDI) e 0,00% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

<u>Indicadores</u>	Controladora - BR GAAP			Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo-						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	4.806	3.604	2.403	9.486	7.114	4.743
Passivo-						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo da TR)	-	-	-	-	-	-

#### 29.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

#### 29.9. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

#### 29.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 29.3., aproximam-se do valor

justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Durante os exercícios de 2012 e de 2011, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

### 30. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2012, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

### 31. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$35 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de dezembro de 2012, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$158.080 (R\$33.432 em 31 de dezembro de 2011), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

### 32. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>		<u>Consolidado - BR GAAP e IFRS</u>	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	-	19.356	23.768

CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	35.063	16.823	35.063	16.823
Aquisição de investimentos a pagar	-	17.342	-	-

### 33. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Receita bruta	213.927	233.861	662.622	576.174
Deduções da receita bruta	<u>(18.344)</u>	<u>(13.324)</u>	<u>(58.754)</u>	<u>(52.526)</u>
Receita líquida	195.583	220.537	603.868	523.648
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(67.619)</u>	<u>(95.391)</u>	<u>(317.360)</u>	<u>(273.157)</u>
Lucro bruto	<u>127.964</u>	<u>125.146</u>	<u>286.508</u>	<u>250.491</u>
Despesas com vendas	<u>(8.365)</u>	<u>(7.713)</u>	<u>(37.509)</u>	<u>(25.115)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativos:				
Contas a receber	249.963	218.745	872.815	617.896
Imóveis a comercializar	177.010	87.355	554.247	460.792
Passivos:				
Empréstimos e financiamentos	-	-	141.743	60.977
Adiantamento de clientes	23.857	15.928	19.635	15.741

### 34. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 19 de março de 2013.

### 35. EVENTOS SUBSEQUENTES



Em 15 de janeiro de 2013, a sociedade controlada Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrou um compromisso de venda e compra pelo qual a sociedade comprometeu-se a vender a São Carlos Empreendimentos e Participações S/A., pelo valor de R\$564.000, uma das torres – Torre A do empreendimento comercial denominado EZ Towers, em fase de construção, o qual foi submetido ao patrimônio de afetação da Lei 10931/04. A construção deste empreendimento será financiada pelo Banco Bradesco S/A. conforme contrato de financiamento firmado nesta data, no valor de R\$425.000, o qual será assumido integralmente pelo comprador na data da escritura definitiva de compra e venda.

Em 4 de março de 2013, a Companhia adquiriu através de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações 20% da participação da sociedade Mônaco Incorporação S.A. por R\$26.000.