

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	9
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	10
DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	13
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	20
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	21
Demonstração de Valor Adicionado	22

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	23
---	----

Notas Explicativas	47
--------------------	----

Proposta de Orçamento de Capital	119
----------------------------------	-----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	122
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	123
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	125
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	126

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2010
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	133.407.162
Preferenciais	0
Total	133.407.162
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	891.276	691.559	322.346
1.01	Ativo Circulante	166.762	321.829	59.373
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	110.856	275.906	43.121
1.01.03	Contas a Receber	6.982	7.108	5.100
1.01.03.01	Clientes	6.982	7.108	5.100
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	5.259	4.953	1.990
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	1.723	2.155	3.110
1.01.04	Estoques	14.802	12.451	5.716
1.01.04.01	Estoques de imóveis concluídos	5.365	5.776	344
1.01.04.03	Estoques de terrenos a incorporar	9.437	6.675	5.372
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.959	2.171	2.719
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.959	2.171	2.719
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.163	24.193	2.717
1.01.08.03	Outros	28.163	24.193	2.717
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	14.791	12.883	0
1.01.08.03.02	Créditos diversos	13.372	11.310	2.717
1.02	Ativo Não Circulante	724.514	369.730	262.973
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	42.016	20.588	24.338
1.02.01.03	Contas a Receber	608	801	1.526
1.02.01.03.01	Clientes	608	801	1.495
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	31
1.02.01.04	Estoques	27.865	16.975	22.812
1.02.01.04.01	Estoques de terrenos a incorporar	27.865	16.975	22.812
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	13.543	2.812	0
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	13.543	2.812	0
1.02.02	Investimentos	661.609	341.632	233.479
1.02.02.01	Participações Societárias	661.609	341.632	233.479
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	661.609	341.632	233.479

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1.02.03	Imobilizado	18.588	4.203	1.803
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	18.588	4.203	1.803
1.02.04	Intangível	2.301	3.307	3.353
1.02.04.01	Intangíveis	2.301	3.307	3.353
1.02.04.01.02	Outros	2.301	3.307	3.353

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	891.276	691.559	322.346
2.01	Passivo Circulante	69.362	33.156	8.680
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.700	3.177	2.565
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	8.700	3.177	2.565
2.01.02	Fornecedores	641	1.195	367
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	641	1.195	367
2.01.03	Obrigações Fiscais	170	389	500
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	170	389	500
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	170	389	500
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.870	2.558	434
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.870	2.558	434
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.870	2.558	434
2.01.05	Outras Obrigações	55.981	25.837	4.814
2.01.05.02	Outros	55.981	25.837	4.814
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	40.272	18.785	0
2.01.05.02.04	Outras contas a pagar	15.709	7.052	1.114
2.01.05.02.05	Credores por imóveis compromissados	0	0	3.700
2.02	Passivo Não Circulante	28.437	1.990	6.128
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	25.904	557	1.427
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	25.904	557	1.427
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	25.904	557	1.427
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	2.987
2.02.02.02	Outros	0	0	2.987
2.02.02.02.03	Contas a pagar aquisição de investimentos	0	0	2.987
2.02.04	Provisões	2.533	1.433	1.714
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.471	1.353	1.564
2.02.04.02	Outras Provisões	62	80	150
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	62	80	150

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.03	Patrimônio Líquido	793.477	656.413	307.538
2.03.01	Capital Social Realizado	324.247	323.313	232.279
2.03.02	Reservas de Capital	201.339	197.531	0
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	201.339	197.531	0
2.03.04	Reservas de Lucros	267.891	135.569	75.259
2.03.04.01	Reserva Legal	16.584	8.252	4.297
2.03.04.02	Reserva Estatutária	56.355	56.355	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	194.952	70.962	70.962

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.957	3.279	9.117
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-64	-329	-611
3.03	Resultado Bruto	7.893	2.950	8.506
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	136.756	67.369	48.468
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-490
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.134	-26.810	-16.795
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.092	2.696	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-2.543
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	191.798	91.483	68.296
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	144.649	70.319	56.974
3.06	Resultado Financeiro	21.903	9.153	7.775
3.06.01	Receitas Financeiras	23.160	9.673	9.114
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.257	-520	-1.339
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	166.552	79.472	64.749
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	-377	-326
3.08.01	Corrente	0	-377	-326
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	166.552	79.095	64.423
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	166.552	79.095	64.423

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-28.695	-30.332	13.401
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.378	626	3.778
6.01.01.01	Lucro Líquido	166.552	79.095	64.423
6.01.01.02	Depreciação e amortização	2.601	1.636	2.532
6.01.01.03	Resultado equivalência Patrimonial	-191.798	-91.483	-68.296
6.01.01.05	Atualizações monetárias	-4.294	4.859	3.224
6.01.01.06	Provisão para garantia	63	-70	150
6.01.01.09	Provisão para plano de opções de ações	9.850	6.042	0
6.01.01.10	Provisão para contingência e perda de créditos	1.340	-635	124
6.01.01.11	Provisão para participação nos resultados	5.308	1.182	1.621
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.317	-30.958	9.623
6.01.02.01	Contas a receber	1.009	-6.173	-80
6.01.02.02	Estoques	-13.241	-898	40.246
6.01.02.03	Partes relacionadas	-1.908	-12.883	-2.578
6.01.02.04	Créditos diversos	-8.407	-11.374	-2.707
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-3.788	548	870
6.01.02.07	Fornecedores	-554	828	-25
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	215	-570	399
6.01.02.09	Obrigações tributárias	-219	-111	-389
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	0	-3.700	-9.095
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	0	0	-19.415
6.01.02.12	Provisão para garantia	-81	0	0
6.01.02.13	Contas a pagar	8.657	3.375	-590
6.01.02.14	Contas a pagar por aquisição de investimentos	0	0	2.987
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-144.159	-18.738	-97.127
6.02.01	Acréscimos de investimentos	-211.499	-24.829	-103.094
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-15.650	-858	-528
6.02.03	Acréscimo de intangível	-330	-1.210	-2.339

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.02.04	Distribuição de lucros nas controladas	83.320	8.159	8.834
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.804	281.855	122.782
6.03.01	Ingresso e amortização dos empréstimos	25.655	-668	-11.237
6.03.02	Integralização de capital	934	282.523	152.380
6.03.03	Dividendos pagos	-18.785	0	-2.398
6.03.05	Contas a pagar com parte relacionada	0	0	-15.963
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-165.050	232.785	39.056
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	275.906	43.121	4.065
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	110.856	275.906	43.121

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	323.313	197.531	135.569	0	0	656.413
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	323.313	197.531	135.569	0	0	656.413
5.04	Transações de Capital com os Sócios	934	3.808	6.042	-40.272	0	-29.488
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	934	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-40.272	0	0
5.04.08	Provisão pagamento baseado em ações	0	3.808	6.042	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	166.552	0	166.552
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	166.552	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	126.280	-126.280	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	8.332	-8.332	0	0
5.06.05	Reserva de retenção de lucros	0	0	117.948	-117.948	0	0
5.07	Saldos Finais	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	232.279	0	75.259	0	0	307.538
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	232.279	0	75.259	0	0	307.538
5.04	Transações de Capital com os Sócios	91.034	197.531	0	-18.785	0	269.780
5.04.01	Aumentos de Capital	22.534	0	0	0	0	0
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	-14.010	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-18.785	0	0
5.04.08	Aumento de capital com oferta pública de ações	68.500	205.499	0	0	0	0
5.04.09	Instrumentos patrimoniais pagamento baseado ações	0	6.042	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	79.095	0	79.095
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	79.095	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	60.310	-60.310	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	3.955	-3.955	0	0
5.06.05	Reserva de investimento	0	0	56.355	-56.355	0	0
5.07	Saldos Finais	323.313	197.531	135.569	0	0	656.413

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2008 à 31/12/2008**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	79.900	0	12.702	0	0	92.602
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	79.900	0	12.702	0	0	92.602
5.04	Transações de Capital com os Sócios	152.379	0	-1.866	0	0	150.513
5.04.01	Aumentos de Capital	152.379	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.398	0	0	0
5.04.08	Reversão de dividendos provisionados	0	0	532	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	64.423	0	64.423
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	64.423	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	64.423	-64.423	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	3.221	-3.221	0	0
5.06.05	Reserva de retenção de lucros	0	0	61.202	-61.202	0	0
5.07	Saldos Finais	232.279	0	75.259	0	0	307.538

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	14.889	6.605	10.987
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	10.363	4.012	9.964
7.01.02	Outras Receitas	4.748	2.743	1.340
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-222	-150	-317
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-23.635	-8.361	-9.439
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.431	-7.713	-7.815
7.02.04	Outros	-2.204	-648	-1.624
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.746	-1.756	1.548
7.04	Retenções	-2.738	-1.636	-2.532
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.738	-1.636	-2.532
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.484	-3.392	-984
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	214.958	101.156	77.410
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	191.798	91.483	68.296
7.06.02	Receitas Financeiras	23.160	9.673	9.114
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	203.474	97.764	76.426
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	203.474	97.764	76.426
7.08.01	Pessoal	33.886	16.843	8.984
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.779	1.412	1.351
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.257	414	1.668
7.08.03.01	Juros	1.257	414	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	166.552	79.095	64.423
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	166.552	79.095	64.423

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1	Ativo Total	1.679.542	1.088.446	578.649
1.01	Ativo Circulante	1.308.165	863.109	466.439
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	190.851	313.881	60.174
1.01.03	Contas a Receber	662.411	329.978	160.456
1.01.03.01	Clientes	662.411	329.978	160.456
1.01.03.01.01	Contas a receber por incorporação de imóveis	594.108	324.992	157.338
1.01.03.01.02	Contas a receber por prestação de serviços	68.303	4.986	3.118
1.01.04	Estoques	408.442	191.347	226.246
1.01.04.01	Estoques de imóveis concluídos	19.527	19.089	7.850
1.01.04.02	Estoque de imóveis em construção	135.923	103.586	156.329
1.01.04.03	Estoque de terrenos a incorporar	252.992	68.672	62.067
1.01.06	Tributos a Recuperar	6.438	2.724	2.798
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	6.438	2.724	2.798
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.587	5.146	4.466
1.01.07.01	Despesas comerciais a apropriar	3.587	5.146	4.466
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	36.436	20.033	12.299
1.01.08.03	Outros	36.436	20.033	12.299
1.01.08.03.01	Partes relacionadas	7.441	0	0
1.01.08.03.02	Créditos diversos	28.995	20.033	12.299
1.02	Ativo Não Circulante	371.377	225.337	112.210
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	334.446	207.796	99.319
1.02.01.03	Contas a Receber	157.403	85.033	76.507
1.02.01.03.01	Clientes	157.403	85.033	75.986
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	521
1.02.01.04	Estoques	151.118	108.740	22.812
1.02.01.04.01	Estoque de terrenos a incorporar	151.118	108.740	22.812
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	25.925	14.023	0
1.02.01.08.03	Créditos com Controladores	25.925	14.023	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
1.02.03	Imobilizado	34.630	14.234	9.538
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	34.630	14.234	9.538
1.02.04	Intangível	2.301	3.307	3.353
1.02.04.01	Intangíveis	2.301	3.307	3.353

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2	Passivo Total	1.679.542	1.088.446	578.649
2.01	Passivo Circulante	411.446	170.230	118.391
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	27.582	9.245	5.689
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	27.582	9.245	5.689
2.01.02	Fornecedores	23.483	11.976	7.622
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	23.483	11.976	7.622
2.01.03	Obrigações Fiscais	43.268	23.657	13.328
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	43.268	23.657	13.328
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	121.643	41.190	40.446
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	121.643	41.190	40.446
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	121.643	41.190	40.446
2.01.05	Outras Obrigações	195.470	84.162	51.306
2.01.05.02	Outros	195.470	84.162	51.306
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	40.272	18.785	0
2.01.05.02.04	Credores por imóveis compromissados	89.174	5.599	14.753
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	36.749	45.227	30.002
2.01.05.02.06	Outras contas a pagar	29.275	14.551	6.551
2.02	Passivo Não Circulante	440.241	241.358	140.501
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	180.731	82.108	16.710
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	180.731	82.108	16.710
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	180.731	82.108	16.710
2.02.02	Outras Obrigações	239.647	150.275	116.750
2.02.02.02	Outros	239.647	150.275	116.750
2.02.02.02.03	Credores por imóveis compromissados	83.887	26.098	0
2.02.02.02.04	Adiantamento de clientes	155.760	124.177	113.763
2.02.02.02.05	Contas a pagar por aquisição de investimentos	0	0	2.987
2.02.03	Tributos Diferidos	11.026	5.908	4.861
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.026	5.908	4.861

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2010	Penúltimo Exercício 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 31/12/2008
2.02.04	Provisões	8.837	3.067	2.180
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.510	1.392	1.564
2.02.04.02	Outras Provisões	6.327	1.675	616
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.327	1.675	616
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	827.855	676.858	319.757
2.03.01	Capital Social Realizado	324.247	323.313	232.279
2.03.02	Reservas de Capital	201.339	197.531	0
2.03.04	Reservas de Lucros	267.891	135.569	75.259
2.03.04.01	Reserva Legal	16.584	8.252	4.297
2.03.04.02	Reserva Estatutária	56.355	56.355	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	194.952	70.962	70.962
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	34.378	20.445	12.219

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	781.907	377.613	263.156
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-533.784	-250.317	-156.563
3.03	Resultado Bruto	248.123	127.296	106.593
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-75.476	-40.212	-36.960
3.04.01	Despesas com Vendas	-20.041	-15.347	-15.197
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.872	-27.874	-19.127
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.437	3.009	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-2.636
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	172.647	87.084	69.633
3.06	Resultado Financeiro	28.605	10.449	6.252
3.06.01	Receitas Financeiras	33.172	13.589	10.256
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.567	-3.140	-4.004
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	201.252	97.533	75.885
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.811	-11.390	-8.008
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	180.441	86.143	67.877
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-13.889	-7.048	-3.454
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	166.552	79.095	64.423
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	180.441	86.143	67.877
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-13.889	-7.048	-3.454
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	1,249	0,722	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	1,208	0,722	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-257.585	-84.224	-83.745
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	239.027	126.075	99.635
6.01.01.01	Lucro líquido	180.441	86.143	67.877
6.01.01.02	Depreciação e amortização	6.274	6.084	2.688
6.01.01.04	Participantes em SCPs e SPEs	44	1.178	7.605
6.01.01.05	Atualizações monetárias	-8.352	4.802	3.425
6.01.01.06	Provisão para garantia	4.500	1.059	616
6.01.01.07	Impostos diferidos	13.079	9.081	10.879
6.01.01.08	Ajuste a valor presente do contas a receber	21.315	10.362	4.800
6.01.01.09	Provisão para plano de opções de ações	9.850	6.042	0
6.01.01.10	Provisão para contingência e perda de créditos	1.340	-596	124
6.01.01.11	Provisão para participação nos resultados	10.536	1.920	1.621
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-496.612	-210.299	-183.380
6.01.02.01	Contas a receber	-421.369	-193.733	-153.164
6.01.02.02	Estoques	-259.473	-51.029	-138.247
6.01.02.03	Partes relacionadas	-7.441	0	0
6.01.02.04	Creditos diversos	-16.478	-21.236	-10.013
6.01.02.05	Tributos a recuperar	-3.714	74	-2.724
6.01.02.06	Despesas comerciais a apropriar	1.559	-680	-2.449
6.01.02.07	Fornecedores	11.507	4.354	4.386
6.01.02.08	Obrigações trabalhistas	7.802	1.636	2.457
6.01.02.09	Obrigações tributárias	11.650	2.295	31
6.01.02.10	Credores por imóveis compromissados	141.364	16.944	763
6.01.02.11	Adiantamento de clientes	23.105	25.639	108.022
6.01.02.12	Provisão para garantia	152	0	4.571
6.01.02.13	Contas a pagar	14.724	5.437	2.987
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-25.665	-8.812	-10.293
6.02.02	Acréscimo de imobilizado	-25.334	-7.602	-7.954

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
6.02.03	Acréscimo de intangível	-331	-1.210	-2.339
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	160.221	346.743	143.205
6.03.01	Ingressos e amortizações de empréstimos	195.781	75.466	9.186
6.03.02	Integralização de capital	934	282.523	152.380
6.03.03	Dividendos pagos	-18.785	0	-2.398
6.03.04	Juros pagos	-17.709	-11.246	0
6.03.05	contas a pagar com parte relacionadas	0	0	-15.963
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-123.029	253.707	49.167
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	313.881	60.174	11.007
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	190.852	313.881	60.174

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	323.313	197.531	135.569	0	0	656.413	20.445	676.858
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	323.313	197.531	135.569	0	0	656.413	20.445	676.858
5.04	Transações de Capital com os Sócios	934	3.808	6.042	-40.272	0	-29.488	0	-29.488
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	934	0	0	0	0	0	0	0
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-40.272	0	0	0	0
5.04.08	Provisão para pagamento baseado em ações	0	3.808	6.042	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	166.552	0	166.552	13.933	180.485
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	166.552	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	126.280	-126.280	0	0	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	8.332	-8.332	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de retenção de lucros	0	0	117.948	-117.948	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	324.247	201.339	267.891	0	0	793.477	34.378	827.855

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	0	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	0	0	0	0	0	0	0	0
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	0	0	0	0	0	0	0	0

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Penúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009	Antepenúltimo Exercício 01/01/2008 à 31/12/2008
7.01	Receitas	810.553	393.476	274.287
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	806.338	390.617	273.264
7.01.02	Outras Receitas	4.437	3.009	1.340
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-222	-150	-317
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-529.788	-221.412	-165.009
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-384.506	-91.495	-78.151
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-130.932	-119.183	-68.869
7.02.04	Outros	-14.350	-10.734	-17.989
7.03	Valor Adicionado Bruto	280.765	172.064	109.278
7.04	Retenções	-6.274	-6.084	-2.688
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.274	-6.084	-2.688
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	274.491	165.980	106.590
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	33.172	13.589	10.256
7.06.02	Receitas Financeiras	33.172	13.589	10.256
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	307.663	179.569	116.846
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	307.663	179.569	116.846
7.08.01	Pessoal	101.139	63.743	24.314
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	25.001	26.798	20.322
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.971	9.933	4.333
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	166.552	79.095	67.877

Belo Horizonte, 21 de março de 2011 - A Direcional Engenharia S.A., uma das maiores incorporadoras e construtoras do Brasil, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões Norte e Centro-Oeste do Brasil, divulga seus resultados operacionais e financeiros referentes ao 4º trimestre de 2010 (4T10) e exercício social encerrado em 2010 (2010). Exceto quando estiver indicado de outra forma, as informações deste documento estão expressas em moeda corrente nacional (em Reais). As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, baseadas na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

CÓDIGO DA AÇÃO: DIRR3

Cotação 18/03/2011: R\$ 10,27

Número de Ações: 154.207.162

Valor de Mercado:

R\$ 1.583,7 milhões / US\$ 948,3 milhões

Free Float: 52,3%

Volume médio diário 4T10:

93,9 mil ações

R\$ 1.276,8 mil

DIRECIONAL ANUNCIA VENDA RECORDE DE R\$ 1,0 BILHÃO EM 2010 E R\$ 406,3 MILHÕES NO 4T10, REPRESENTANDO UM CRESCIMENTO DE 57% E 196%, RESPECTIVAMENTE, SOBRE O MESMO PERÍODO DO ANO ANTERIOR

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2010 a Direcional anuncia lançamentos e vendas recordes! Lançamos um VGV (% Direcional) de R\$ 1,1 bilhão, representando um crescimento de 36% em relação a 2009. O padrão de qualidade dos empreendimentos da Direcional e sua aderência aos mercados refletem-se na alta velocidade de vendas que tivemos em 2010, representando um crescimento de 57% em relação a 2009 e um VSO no 4T10 de 38%.

Durante 2010 reforçamos a equipe diretiva da Direcional, com a contratação do Roberto Senna, como Diretor Superintendente, Carlos Wollenweber, como Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, além de executivos para fortalecer a estrutura de recursos humanos, suprimentos e superintendentes regionais. Estes investimentos em gestão irão sustentar o crescimento saudável da Companhia para os próximos anos.

Continuamos a focar em nossos quatro diferenciais competitivos (i) atuação em mercados onde possuímos claro diferencial estratégico, (ii) foco em projetos de larga escala (mais de 1.000 unidades por canteiro), (iii) modelo industrializado de construção, trabalhando com equipe 100% própria e (iv) 30 anos de experiência em baixa renda.

Acreditamos que o segmento popular continuará extremamente favorável para que a Direcional continue seu ritmo acelerado de crescimento em 2011, potencializado pela 2ª fase do programa "Minha Casa, Minha Vida". Temos a intenção de continuar crescendo nossa participação em empreendimentos de 0-3 salários mínimos, que demandam menos investimento de capital, reduzem nossa exposição a longos ciclos de caixa característico de projetos de incorporação tradicionais e aumentam nosso retorno sobre o capital investido.

Em 2011 a Direcional completa 30 anos de história. A administração celebra estar entre as incorporadoras de maior relevância no País, entregando para seus acionistas um crescimento sólido e rentável. Crescemos mais de 100% ao ano nos últimos cinco anos, sendo referência de resultados no setor, com margem líquida em 2010 de 23% e Retorno sobre o Patrimônio (ROE) anualizado no 4T10 de 26%.

Agradecemos aos nossos acionistas, conselheiros, colaboradores, bancos parceiros e fornecedores, por desempenharem papel fundamental na conquista destes resultados tão positivos e, principalmente aos nossos clientes pela confiança depositada na Direcional.

TELECONFERÊNCIA**Data:**

22/03/2011 - terça-feira

Português

10:00 am - Horário de Brasília

Inglês

11:00 am – New York time

Telefones para conexão:**Brasil:**

(11) 3127- 4971

Outros países:

(+1) 412 - 317 - 6776

SENHA: DIRECIONAL**CONTATOS**

Carlos Wollenweber – CFO | RI (31) 3214-6200

Lucas Bousas – Analista de RI (31) 3214-6450

ri@direcional.com.brwww.direcional.com.br**LANÇAMENTOS**

R\$ 1,3 bilhão (R\$ 1,1 bilhão % Direcional) e 12.364 unidades em 2010 e R\$ 559,7 milhões (R\$ 414,8 milhões % Direcional) e 5.193 unidades lançadas no 4T10.

VENDAS CONTRATADAS

R\$ 1,2 bilhão (R\$ 1,0 bilhão % Direcional) e 12.359 unidades em 2010 e R\$ 489,8 milhões (R\$ 406,3 milhões % Direcional) e 5.341 unidades contratadas no 4T10.

LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO

R\$ 176,5 milhões em 2010, com margem líquida ajustada de 22,6% e ROE de 24,3%, no 4T10 lucro líquido ajustado de R\$ 50,9 milhões, margem líquida ajustada de 19,3% e ROE de 25,8%.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS
4T10

PRINCIPAIS INDICADORES

	4T09 (a)	4T10 (b)	Δ % (b/a)	2009 (c)	2010 (d)	Δ % (d/c)
Lançamentos						
VGv Lançado (R\$ mil)	89.712	559.680	523,9%	921.592	1.272.312	38,1%
VGv Lançado - % Direcional (R\$ mil)	80.922	414.828	412,6%	783.289	1.066.550	36,2%
% Direcional Médio	90,2%	74,1%		85,0%	83,8%	
Unidades Lançadas	868	5.193	498,3%	9.360	12.364	32,1%
Preço Médio (R\$/unidade)	103.354	107.776	4,3%	98.461	102.905	4,5%
Vendas						
VGv Contratado (R\$ mil)	161.428	489.805	203,4%	804.952	1.240.604	54,1%
VGv Contratado - % Direcional (R\$ mil)	137.264	406.331	196,0%	660.674	1.036.951	57,0%
Unidades Contratadas	1.106	5.341	382,9%	7.824	12.359	58,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	145.957	91.707	-37,2%	102.882	100.381	-2,4%
VSO (Vendas Sobre Oferta) - em VGv	20,5%	38,3%				
Indicadores Financeiros						
Receita Líquida (R\$ mil)	115.615	263.285	127,7%	377.613	781.907	107,1%
Lucro Bruto (R\$ mil)	40.445	78.607	94,4%	127.296	248.124	94,9%
Margem Bruta	35,0%	29,9%		33,7%	31,7%	
EBITDA Ajustado (R\$ mil)	31.150	65.096	109,0%	105.822	201.770	90,7%
Margem EBITDA Ajustada	26,9%	24,7%		28,0%	25,8%	
Lucro Líquido Ajustado (R\$ mil)	25.102	50.822	102,5%	85.137	176.402	107,2%
Margem Líquida Ajustada	21,7%	19,3%		22,5%	22,6%	
Outros Indicadores						
ROE Anualizado ¹	19,2%	22,2%	22,9%	25,2%	25,8%	
ROE LTM ²	17,4%	20,7%	23,6%	21,0%	23,8%	
Caixa e Equivalentes (R\$ mil)	313.881	292.019	296.036	235.075	190.852	
Dívida Bruta (R\$ mil)	123.298	142.672	220.384	245.724	302.374	
Dívida (caixa) Líquida (R\$ mil)	-190.583	-149.347	-75.652	10.649	111.522	
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	656.413	694.609	735.340	782.851	793.477	
Dívida (Caixa) Líquida / Patrimônio Líquido (R\$ mil)	-29,0%	-21,5%	-10,3%	1,4%	14,1%	
Dívida (Caixa) Líquida / EBITDA últimos 12 meses	-1,8x	-1,1x	-0,5x	0,1x	0,5x	
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	579.201	623.125	655.288	673.976	740.269	
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	238.816	250.202	260.717	278.536	315.467	
Margem a Apropriar	41,2%	40,2%	39,8%	41,3%	42,6%	
Estoque Total a valor de mercado (R\$ mil)	686.810	712.919	707.880	718.148	775.448	
LandBank Total (R\$ mil)	6.949.611	7.485.173	8.139.293	8.631.284	9.050.726	
LandBank - % Direcional (R\$ mil)	4.697.450	5.188.112	5.724.239	6.224.460	6.756.876	
LandBank - Unidades	57.522	61.194	65.158	66.167	67.348	

1. ROE Anualizado: Lucro Líquido Anualizado do Trimestre / Patrimônio Líquido Médio do Período

2. ROE LTM: Lucro Líquido Últimos 12 Meses / Patrimônio Líquido Médio Últimos 12 Meses

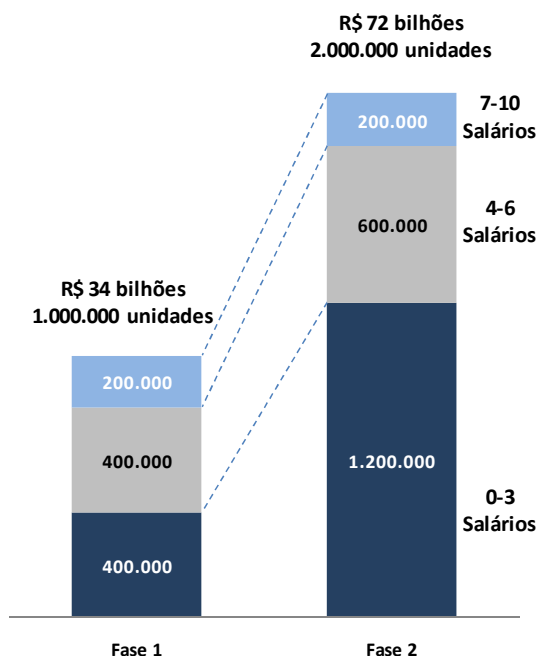
LANÇAMENTOS**Projetos em regime de empreitada***

Em 2010, contratamos 7.391 unidades no segmento de 0-3 salários mínimos do “Programa Minha Casa, Minha Vida” (MCMV) com VGV R\$ 380,2 milhões, sendo estes:

i) Residencial Meu Orgulho, em Manaus, contratado em Junho/2010 com VGV de R\$ 190,6 milhões (R\$ 149,2 referentes à parte residencial e R\$ 41,4 à infra-estrutura) e 3.511 unidades. O potencial construtivo deste empreendimento é de 8.895 unidades, sendo que as demais 5.384 unidades deverão ser contratadas na 2ª fase do Programa MCMV; ii) Empreendimento Bairro Carioca no Rio de Janeiro - RJ, com VGV de R\$ 114,2 milhões e 2.240 unidades, e iii) Empreendimento Residencial Jardim Alterosa em Ribeirão das Neves – MG com VGV de R\$ 75,4 milhões e 1.640 unidades.

UF	Cidade	Projeto	VGV Bruto (R\$)	Lançamento	Unidades
AM	Manaus	Residencial Meu Orgulho - 1ª fase	190.597.802	2T10	3.511
RJ	Rio de Janeiro	Bairro Carioca	114.240.000	4T10	2.240
MG	Ribeirão das Neves	Residencial Jardim Alterosa	75.440.000	4T10	1.640
Total			380.277.802		7.391

Do VGV total lançado em 2010 pela Direcional, 36% é proveniente de empreendimentos na faixa de 0-3 salários mínimos. O reconhecimento da receita no Demonstrativo de Resultados, referente ao VGV contratado desses projetos, dá-se pelo percentual de andamento das obras (Método PoC). Em 2010, 13% da receita total reconhecida refere-se a projetos em regime de empreitada.



Na segunda fase do programa MCMV, o número de unidades destinadas a famílias com renda de 0-3 salários mínimos triplicou. Na primeira fase do programa, foram contratadas 400 mil unidades neste segmento. A segunda fase do programa prevê a contratação de 1,2 milhões de unidades a serem construídas ao longo de quatro anos..

Nesta modalidade (0-3 salários mínimos) as unidades são vendidas para a CEF por um preço fixo, definido no momento da assinatura do contrato. Mensalmente a CEF faz a medição e o pagamento do percentual do VGV contratado de acordo com evolução da obra.

O regime especial de tributação (RET de 1%), o baixo custo de aquisição do terreno em relação ao VGV contratado, a inexistência de custos com marketing, vendas e financiamento, além de um processo construtivo industrializado através de concretagem utilizando formas de alumínio, possibilitam a Direcional entregar margens similares a um projeto de incorporação tradicional, com

baixíssimo investimento de capital próprio e alto retorno sobre o capital investido.

*Os contratos de prestação de serviços de execução de obra em regime de empreitada global são celebrados com a Caixa Econômica Federal (CEF), no âmbito do Programa MCMV, para a faixa de renda 0 a 3 salários mínimos, ou do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), e com Estados ou Municípios, como parte do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Para a construção de unidades no segmento de 0-3 salários mínimos, utilizamos tecnologia industrializada, com processos padronizados, o que nos permite uma redução substancial no número de funcionários por canteiro de obra além de menor dependência de profissionais qualificados. Neste modelo contratamos e treinamos mão-de-obra com menor qualificação (usualmente serventes) e os treinamos para serem montadores de forma no próprio canteiro em 2 a 3 semanas.

Para mais detalhes acesse o link: http://www.mzweb.com.br/direcional/web/arquivos/direcional_processo.mp4

Através do investimento no processo de industrialização, estamos capacitando a Companhia para seu ciclo de crescimento acelerado. O modelo de construção industrializado nos permite contratar profissionais com menor capacitação e sem obrigatoriedade de experiência prévia na indústria de construção. Com isso mitigamos o o que entendemos ser o maior risco de gargalo no setor, a falta de mão-de-obra qualificada.



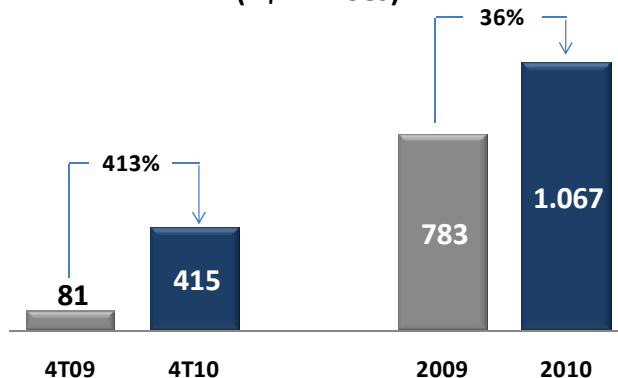
Evolução dos Lançamentos

No 4T10, foram lançados seis empreendimentos, dentre eles o Projeto Bairro Carioca no Rio de Janeiro - RJ e o empreendimento Jardim Alterosa em Ribeirão das Neves - MG.

Adicionalmente, foram lançadas: (i) as fases comerciais do empreendimento Eliza Miranda em Manaus, compreendendo 158 unidades e VGV de R\$ 22,4 milhões; (ii) o empreendimento "Vila Verde" em Belo Horizonte, com 440 unidades VGV e VGV de R\$ 87,1 milhões; (iii) o empreendimento "Parque Ponta Negra" em Manaus com 545 unidades e VGV de R\$ 218,8 milhões e o empreendimento (iv) "Villagio Harmonia" em Porto Velho com 170 unidades e VGV de R\$ 41,7 milhões;

O VGV total dos lançamentos do 4T10 atingiu R\$ 559,7 milhões (% Direcional de R\$ 414,8 milhões) com 5.193 unidades. O Valor Geral de Vendas (VGV) acumulado em 2010 foi de R\$ 1.272,3 milhões (% Direcional R\$ 1.066,5), versus R\$ 921,6 milhões (% Direcional R\$ 783,3) em 2009, representando um aumento (% Direcional) de 36,2%.

**VGV Lançado - % Direcional
(R\$ milhões)**



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS
4T10

Lançamentos	4T09 (a)	4T10 (b)	Δ % (b/a)	2009 (c)	2010 (d)	Δ % (d/c)
VGv Lançado (R\$mil)	89.712	559.680	523,9%	921.592	1.272.312	38,1%
VGv Lançado - % Direcional (R\$mil)	80.922	414.828	412,6%	783.289	1.066.550	36,2%
% Direcional Médio	90,2%	74,1%		85,0%	83,8%	
Unidades Lançadas	868	5.193	498,3%	9.360	12.364	32,1%
Empreendimentos Lançados	2	6	200,0%	19	18	-5,3%
Unidades por empreendimento (média)	434	866	99,4%	493	687	39,4%
Área Útil Lançada (m²)	45.534	280.921	516,9%	514.752	646.183	25,5%
Área média (m² / unidade)	52,5	54,1	3,1%	55,0	52,3	-5,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	103.354	107.776	4,3%	98.461	102.905	4,5%
Preço Médio (R\$/m²)	1.970	1.992	1,1%	1.790	1.969	10,0%

Os lançamentos do 4T10 apresentaram preço médio por unidade de R\$ 1.992 /m², área média de 54,1 m² e preço médio de R\$ 107,8 mil, o que reflete a continuidade no foco de atuação da companhia no segmento de empreendimentos populares.

	Empreendimentos lançados	Mês do Lançamento	Localização	VGv		Número de Unidades	Segmento
				Total (R\$ Mil)	% Direcional (R\$ mil)		
1	Cap D'Antibes	Janeiro	Belo Horizonte - MG	41.248	20.624	28	Médio-Alto
2	Setor Total Ville - 4ª Etapa	Março	Santa Maria - DF	33.153	26.522	310	Popular
3	Total Ville Bella Città - 2ª Fase A	Março	Marituba - PA	37.555	37.552	384	Popular
4	Total Ville Manaus - 3ª Etapa	Março	Manaus - AM	56.473	56.416	544	Popular
	Lançamentos 1T10			168.429	141.114	1.266	
5	Setor Total Ville - 5ª Etapa	Junho	Santa Maria - DF	35.424	28.339	310	Popular
6	Jardins Residence	Junho	Guará - DF	130.236	130.106	296	Médio-alto
7	<i>Residencial meu Orgulho - 1ª Fase *</i>	<i>Junho</i>	<i>Manaus -AM</i>	<i>190.598</i>	<i>190.598</i>	<i>3.511</i>	<i>0-3 SM</i>
	Lançamentos 2T10			356.258	349.043	4.117	
8	Gran D'Ouro	Julho	Belo Horizonte - MG	7.329	7.189	24	Médio
9	Setor Total Ville - 7ª etapa	Julho	Santa Maria - DF	51.994	41.595	448	Popular
10	Total Ville Porto Velho - 2ª etapa	Agosto	Porto Velho - RO	53.774	53.720	494	Popular
11	Total Ville Marabá - 2ª etapa	Setembro	Marabá - PA	43.359	43.316	416	Popular
12	Total Ville Macaé - 1ª etapa	Setembro	Macaé - RJ	31.490	15.745	406	Popular
	Lançamentos 3T10			187.945	161.565	1.788	
13	<i>Bairro Carioca</i>	<i>Outubro</i>	<i>Rio de Janeiro - RJ</i>	<i>114.240</i>	<i>114.240</i>	<i>2.240</i>	<i>0-3 SM</i>
14	Eliza Miranda Mall	Novembro	Manaus - AM	22.391	8.956	158	Popular
15	Vila Verde	Novembro	Belo Horizonte - MG	87.086	86.999	440	Médio
16	Parque Ponta Negra - JHSF	Novembro	Manaus - AM	218.814	87.525	545	Médio-alto
17	Villagio Harmonia	Dezembro	Porto Velho - RO	41.708	41.666	170	Médio
18	<i>Residencial Jardim Alterosa</i>	<i>Dezembro</i>	<i>Belo Horizonte - MG</i>	<i>75.440</i>	<i>75.440</i>	<i>1.640</i>	<i>0-3 SM</i>
	Lançamentos 4T10			559.679	414.827	5.193	
	Total 2010			1.272.311	1.066.549	12.364	

* Compreende um total de 8.895 unidades considerando todas as suas fases.

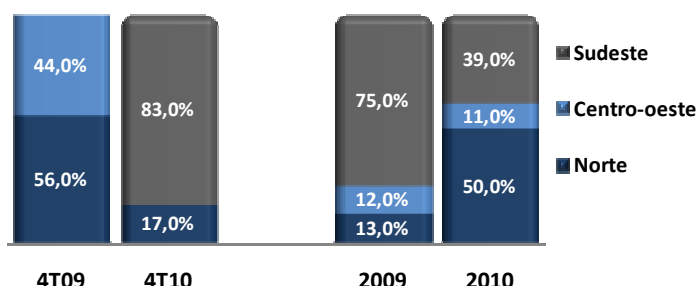
Segmentação dos Lançamentos

No 4T10, o segmento de 0-3 salários mínimos representou 75% do total das unidades lançadas. A concentração de lançamentos na região Sudeste deve-se aos projetos contratados neste segmento, sendo estes o Bairro Carioca, no Município do Rio de Janeiro, e o Residencial Jardim Alterosa, no Município de Ribeirão das Neves em Minas Gerais.

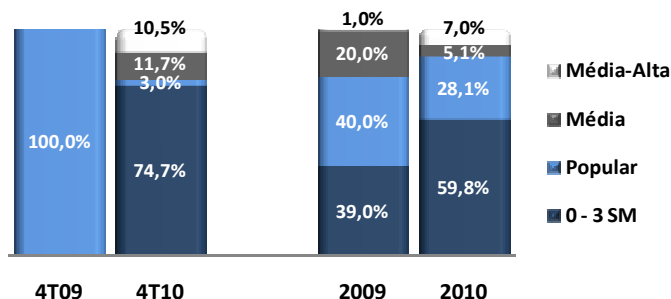
A Direcional continua seu foco de atuação em regiões onde possui claro diferencial competitivo. No ano, 50% das unidades lançadas estão localizadas na região Norte do País.

No 4T10, 78% das unidades lançadas são elegíveis ao programa MCMV, sendo 75% no segmento de 0-3 salários mínimos e 3% no segmento de 4-10 salários mínimos. No ano, 88% das unidades lançadas são elegíveis ao programa MCMV, 60% no segmento de 0-3 salários mínimos e 28% no segmento de 4-10 salários mínimos.

Lançamentos
(% de unidades por região geográfica)



Lançamentos
(% de unidades por segmento econômico)

**VENDAS CONTRATADAS**

Vendas Contratadas	4T09 (a)	4T10 (b)	Δ % (b/a)	2009 (c)	2010 (d)	Δ % (d/c)
GVV Contratado (R\$ mil)	161.428	489.805	203,4%	804.952	1.240.604	54,1%
GVV Contratado - % Direcional (R\$ mil)	137.264	406.331	196,0%	660.674	1.036.951	57,0%
Unidades Contratadas	1.106	5.341	382,9%	7.824	12.359	58,0%
Preço Médio (R\$/unidade)	145.957	91.707	-37,2%	102.882	100.381	-2,4%
VSO (Vendas Sobre Oferta)	20,5%	38,3%				

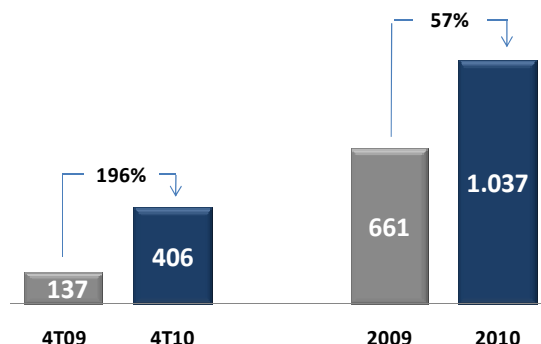
Evolução das Vendas Contratadas

A qualidade dos empreendimentos lançados pela Direcional e sua aderência aos mercados locais reflete-se na alta velocidade de vendas no 4T10 e no ano. O volume total de vendas no ano (R\$ 1,04 bilhão % Direcional) foi muito próximo do volume total de lançamentos no ano (R\$ 1,06 bilhão % Direcional).

As vendas contratadas no 4T10 somaram R\$ 406,3 milhões (% Direcional), aumento de 196% em comparação aos R\$ 137,3 milhões do 4T09.

Em 2010, a Companhia registrou vendas contratadas de R\$

GVV Contratado - % Direcional
(R\$ milhões)



1.037,0 milhões (% Direcional), um aumento de 57% na comparação com o ano de 2009. Foram vendidas 12.359 unidades, um aumento de 58,0% em relação a 2009.

Segmentação das Vendas:

No 4T10 85,9% das unidades vendidas estava elegível para o programa MCMV e no ano esse número representou 86,1%. No 4T10 e em 2010, 72,6% e 59,8% respectivamente vendidas diretamente para a CEF no segmento de 0-3 salários mínimos.

O preço médio das unidades vendidas no 4T10 foi de R\$ 100,4mil e no ano foi R\$ 91,7mil, abaixo 37,2% e 2,4% respectivamente do preço médio do mesmo período do ano anterior. Este efeito deve-se ao aumento da participação dos empreendimentos de 0-3 salários mínimos na composição de vendas da Direcional.

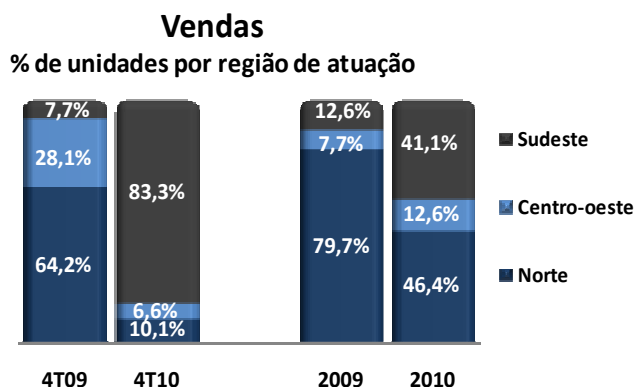
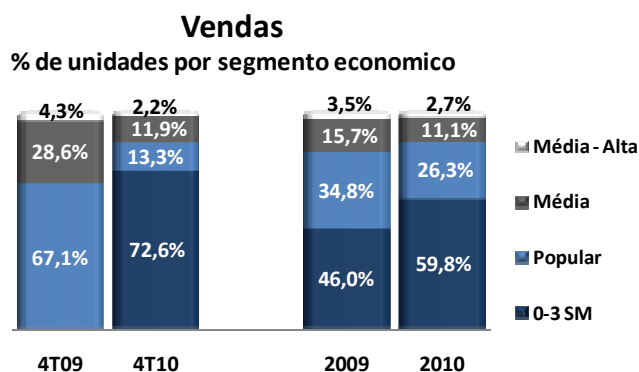
No 4T10 as regiões Norte, Centro-Oeste e Sudeste foram responsáveis, por 10,1%, 6,6% e 83,3% das unidades vendidas respectivamente. Esse aumento na região sudeste é consequência direta dos lançamentos para a faixa de 0-3 salários mínimos do Programa MCMV nos municípios do Rio de Janeiro - RJ e Ribeirão das Neves - MG já citados anteriormente e que são consideradas vendidas no momento da assinatura dos contratos com a CEF.

No ano, 46,4% das vendas foram concentradas na região Norte do País

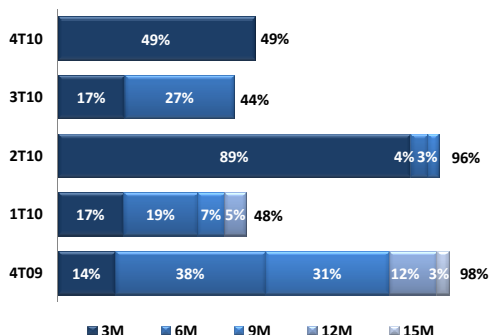
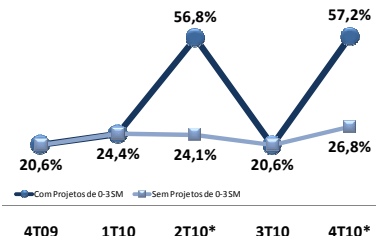
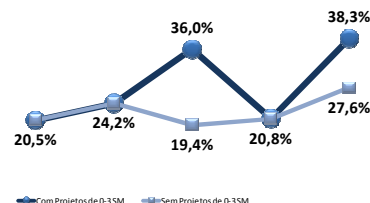
Velocidade de Vendas

O gráfico de Velocidade de Vendas, a seguir, demonstra nossas vendas por trimestre de lançamento, desde o 4T09. No 2T10 e 4T10, a velocidade de vendas foi impactada favoravelmente pelo reconhecimento imediato das vendas relativas às unidades das obras por empreitada. Nesta modalidade as vendas são 100% reconhecidas no ato do lançamento (data da assinatura da contratação do projeto pela CEF).

As Vendas Sobre Oferta (VSO) no 4T10 atingiram 38,3% em relação ao VGV e 57,2% em relação ao número de unidades.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS
4T10Velocidade de Vendas (%)
Em UnidadesVendas Sobre Oferta (VSO)
Em UnidadesVendas Sobre Oferta (VSO)
Em VGV % Direcional

VSO = vendas do período / (estoque inicial + lançamentos do período)

REAJUSTE NOS TETOS DO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”

No dia 02/02/2011 foram anunciados os novos tetos do programa MCMV para a renda entre 3-10 salários mínimos. Acreditamos que esta revisão irá impulsionar ainda mais as vendas da Direcional, visto que produtos anteriormente desenquadrados do programa (como os apartamentos de 3 dormitórios dos empreendimentos populares de grande porte - Total Ville), passam a estar enquadrados na 2ª fase do programa MCMV em algumas cidades.

Município	Limite de Preço da Unidade	
	Valor antes do reajuste	Valor após o reajuste
Regiões Metropolitanas de SP, RJ e DF	R\$ 130 mil	R\$ 170 mil
Cidade com população acima de 1 milhão de habitantes e Capitais	R\$ 130 mil	R\$ 150 mil
Cidades com mais de 250 mil habitantes	R\$ 100 mil	R\$ 130 mil
Cidades com mais de 50 mil habitantes	R\$ 80 mil	R\$ 100 mil
Demais municípios	R\$ 80 mil	R\$ 80 mil

EMPREENDEIMENTOS ENTREGUES NO 4T10

No 4T10 a Direcional obteve habite-se de mais 7 empreendimentos, um total de 960 unidades. A Direcional reafirma seu compromisso com os prazos de entrega e com a qualidade do produto.

	Empreendimentos Entregues - 4T10	Localização	Unidades	VGW Total (R\$ mil)	VGW Direcional (R\$ mil)	Segmento
1	Grand Prix	Manaus - AM	192	42.026	36.983	Médio
2	Paradiso Club	Taguatinga - DF	358	61.111	59.950	Médio
3	Paradiso Uno	Taguatinga - DF	42	10.156	9.963	Médio
4	Maura Valadares	Belo Horizonte - MG	72	30.479	18.755	Médio-Alto
5	Le Parc de France	Belo Horizonte - MG	36	10.155	9.962	Médio
6	Al Mare	Macaé - RJ	172	29.585	14.792	Médio
7	Vivere	Campinas - SP	88	34.746	17.373	Médio-Alto
Total unidades entregues			960	218.258	167.778	



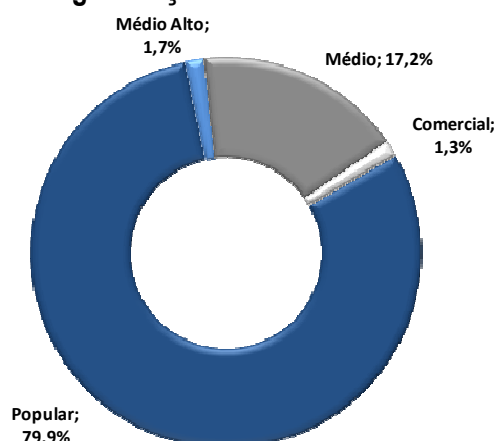
BANCO DE TERRENOS

Distribuição do *Land bank*

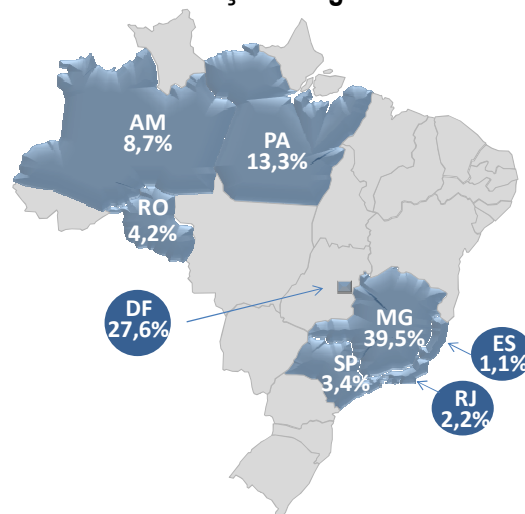
Ao final do ano de 2010 o banco de terrenos da companhia era de R\$ 9,0 bilhões (R\$ 6,8 bilhões o % Direcional). A parcela do banco de terrenos voltada para empreendimentos populares (até R\$ 170,0 mil) representou 79,9% do total de unidades. O preço médio das unidades do estoque de terrenos era de R\$ 134,4 mil ao final do ano de 2010.

As regiões Norte e Centro-Oeste concentram 53,9% das unidades do *Land bank* da Companhia e os projetos de grande porte (acima de 1.000 unidades no mesmo terreno) representam 79,8% do VGV potencial.

Segmentação Econômica



Distribuição Geográfica*



“Minha Casa, Minha Vida”

- 50,2 mil unidades elegíveis ao programa
- 74,6% do total do Banco de Terrenos

* segmentação e distribuição com base no número de unidades. Não possui empreendimentos destinados a faixa de 0-3 SM do Programa MCMV, visto que a aquisição deles e feita através de contrato de opção de compra.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELEASE DE RESULTADOS
4T10

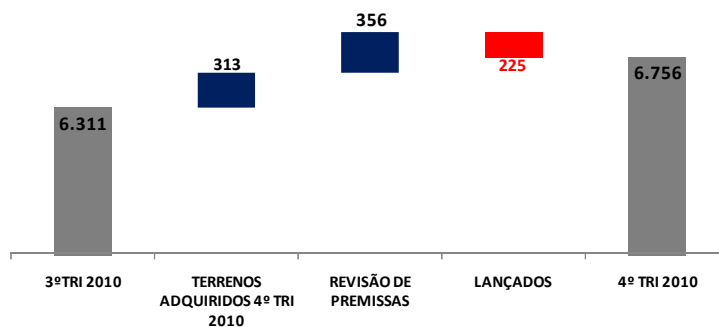
Estoque de terrenos em 31/12/2010 por região:

UF	VGV Potencial (R\$ mil)		% Médio Direcional	Número Potencial de Unidades	Área Privativa (m ²)	Preço Médio	
	Total	% Direcional				R\$/Unidade	R\$/m ²
MG	3.533.153	2.587.633	73,2%	26.570	1.507.768	132.975	2.343
DF	2.415.965	1.274.634	52,8%	18.610	1.032.953	129.821	2.339
AM	1.039.736	1.027.247	98,8%	5.870	380.169	177.127	2.735
PA	1.008.142	1.008.041	99,9%	8.981	489.992	112.253	2.057
SP	435.028	376.135	86,5%	2.257	143.717	192.746	3.027
RO	298.557	270.030	90,4%	2.806	133.083	106.400	2.243
RJ	190.782	109.666	57,5%	1.502	82.591	127.019	2.310
ES	129.361	103.489	80,0%	752	51.745	172.023	2.500
TOTAL	9.050.726	6.756.876	74,7%	67.348	3.822.017	134.387	2.368

Aquisição de Terrenos

No 4T10 foram adquiridos 5 terrenos, com VGV de R\$ 327,6 milhões (R\$ 313,6 milhões % Direcional) e potencial de construção de 2.281 unidades. O pagamento de 72% dos terrenos adquiridos foi através de permuta física ou financeira. O custo médio de aquisição foi de 15% em relação ao VGV.

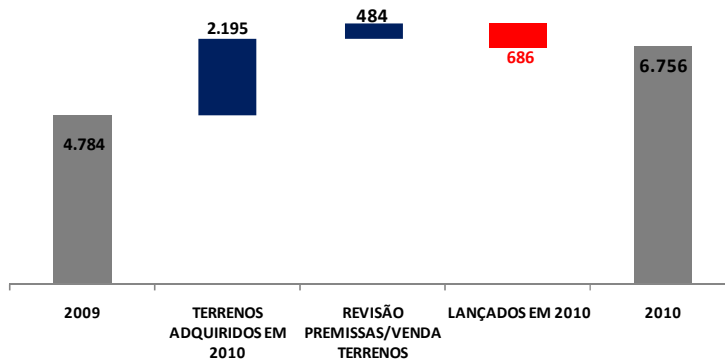
VARIAÇÃO DO LAND BANK (% DIRECIONAL) – 4T10



Em 2010 a Direcional adquiriu 29 terrenos com R\$ 2,3 bilhões (R\$ 2,2 bilhões % Direcional) e potencial de construção de 13.448 unidades. Mantendo nossa estratégia de baixo capital empregado na aquisição de terrenos, 76% dos terrenos foram adquiridos através de permuta física ou financeira. O custo médio de aquisição destes terrenos em relação ao VGV foi de 13,7%.

O banco de terrenos total da Direcional possui um VGV de R\$ 9,0 bilhões (R\$ 6,8 bilhões % Direcional) com potencial de lançamento de 67.348 unidades. Os terrenos foram adquiridos principalmente através de permuta física ou financeira, representando 81,7% das aquisições. O custo médio de aquisição dos terrenos em relação ao VGV foi de 8,9%.

VARIAÇÃO DO LAND BANK (% DIRECIONAL) – 2010



*Lançamentos não consideram as obras para faixa de 0-3 SM do MCMV

ESTOQUE**Estoque - Valor de Mercado**

A Direcional encerrou 2010 com um VGV em estoque total de R\$ 775,4 milhões (% Direcional de R\$ 598,0 milhões).

Os empreendimentos em construção têm, em média, 83,5% de suas unidades já comercializadas. Em unidades concluídas, a Direcional detém apenas 200 unidades, com VGV potencial de R\$ 37,0 milhões (% Direcional de R\$ 14,9 milhões) o que mostra que das unidades concluídas, 95,5% já foram comercializadas pela Companhia.

Estoque	VGV em Estoque (R\$MIL)		Unidades em Estoque	Unidades em Estoque (ex permuta)	% Unidades em Estoque
	Total	% Direcional			
Lançamentos 4T10	209.851	120.111	665	665	50,6%
Lançamentos 3T10	100.151	90.364	1.020	951	55,3%
Lançamentos 2T10	70.985	70.606	184	153	3,7%
Lançamentos 1T10	86.519	77.623	669	622	51,0%
Lançamentos 4T09	1.821	1.728	17	17	2,0%
Lançamentos 3T09	98.396	87.336	759	536	12,6%
Lançamentos 2T09	25.745	22.054	249	134	4,5%
Lançamentos 1T09	30.006	26.046	213	197	20,7%
Lançamentos 4T08	64.772	47.403	339	260	21,5%
Lançamentos 3T08	26.986	21.319	231	97	6,4%
Lançamentos 2T08	5.755	5.381	67	13	1,8%
Lançamentos 1T08	10.793	9.561	44	26	2,7%
Lançamentos Anteriores	6.682	3.606	39	13	2,3%
Total em Construção	738.462	583.137	4.496	3.684	16,5%
Empreendimentos Concluídos	36.986	14.887	201	200	4,5%
Estoque Total	775.448	598.024	4.697	3.884	14,5%

DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO**Receita Operacional Bruta**

Abaixo, a composição da receita operacional bruta no 4T10 e 2010:

Receita Bruta (R\$ mil)	4T09 (a)	4T10 (b)	Δ % (b/a)	2009 (c)	2010 (d)	Δ % (d/c)
Receita operacional bruta	119.900	272.072	126,9%	390.617	806.338	106,4%
Com vendas de imóveis	112.552	223.897	98,9%	375.644	689.610	83,6%
Com prestação de serviços	7.348	48.175	555,6%	14.973	116.728	679,6%

• **Receita com Venda de Imóveis:**

Ano do Lançamento	% Receita Reconhecida em 2010
<2006	3,9%
2007	4,4%
2008	53,6%
2009	30,0%
2010	8,0%
Total	100,0%

A receita bruta relativa à venda de imóveis no 4T10 foi de R\$ 223,9 milhões, 98,9% superior aos R\$ 112,6 milhões do 4T09. Em 2010 a receita bruta foi de R\$ 689,6 milhões, um crescimento de 83,6% em relação aos R\$ 375,6 milhões do ano de 2009. A apropriação de receita é resultado das vendas de empreendimentos lançados, proporcional ao percentual de evolução dos projetos PoC.

A tabela ao lado mostra a abertura da receita reconhecida contabilmente em 2010, de acordo com o ano de lançamento dos empreendimentos. Da receita

reconhecida em 2010, 91,7% é referente a projetos que foram lançados a partir de janeiro de 2008, demonstrando a eficiência da Companhia na execução de seu ciclo operacional (lançar, comercializar, construir).

- Receita com Prestação de Serviços:**

A receita bruta decorrente da prestação de serviços atingiu R\$ 48,2 milhões no 4T10, 555,6% acima dos R\$ 7,3 milhões do 4T09. Essa receita, que tem se mostrado crescente ao longo dos últimos trimestres, decorrendo principalmente: (i) do reconhecimento de receitas das obras em regime de empreitada iniciadas a partir de 2009 (Programa MCMV 0-3 SM); (ii) da maior participação em projetos executados em regime de parceria onde a Direcional cobra taxa de administração e (iii) do crescimento da força própria de vendas da Direcional Corretora Expert (corretagem sobre vendas).

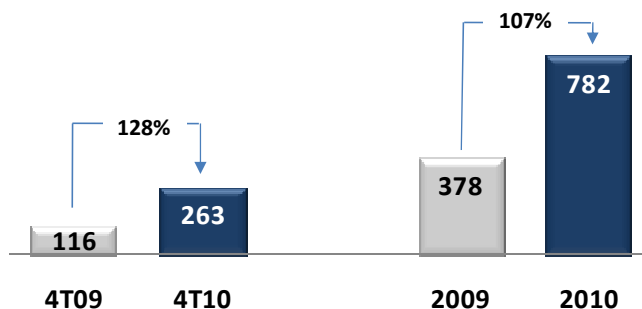
Receita Operacional Líquida

A receita líquida totalizou R\$ 263,4 milhões no 4T10, um crescimento de 127,8% em relação aos R\$ 115,6 milhões do 4T09.

Em 2010, nossa receita líquida atingiu R\$ 782,0 milhões, representando recorde histórico e aumento de 107,1% em relação a 2009.

O aumento da receita líquida verificado, tanto no trimestre quanto no ano, é reflexo do maior volume de unidades construídas e do consistente crescimento de vendas.

**Receita Líquida
(R\$ MM)**



Custo dos Produtos e Serviços

- Custo das Unidades Vendidas:**

O custo das unidades vendidas foi de R\$ 153,7 milhões no 4T10, representando 68,6% da receita com venda de imóveis de R\$ 223,9 milhões contra um custo de R\$ 69,1 milhões em 2009, representando 61,4% da receita com venda de imóveis. Em 2010 esse custo foi de R\$ 460,2 milhões, representado 66,7% da receita com venda de imóveis, contra um custo de 63,7% da receita de venda de imóveis em 2009. No 4T10, o custo de financiamento a produção, contabilizado na rubrica de custo das unidades vendidas foi de R\$ 3,8 milhões, em comparação com R\$ 2,1 milhão do 4T09 e em 2010 esse custo representou R\$ 13,0 milhões versus um custo de R\$ 6,6 milhões em 2009.

- Custo dos Serviços Prestados:**

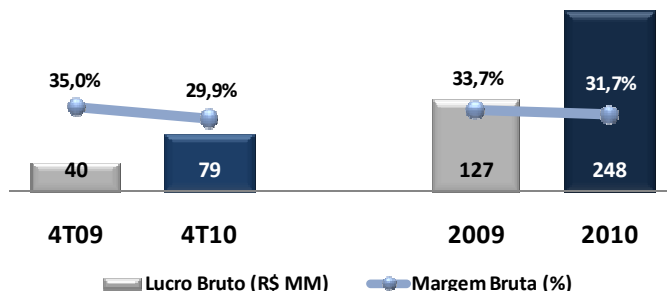
No 4T10, o custo dos serviços prestados atingiu R\$ 31,0 milhões, representando 64,4% da receita com prestação de serviços enquanto no 4T09 este item registrou R\$ 6,1 milhões, representando 82,6% da receita com prestação de serviços. Em 2010 esse custo somou R\$ 73,6 milhões, representando 63,1% da receita com prestação de serviços, e em 2009 atingiu R\$ 11,2 milhões, representando 74,6% da receita com prestação de serviços. Os custos de serviços representam, principalmente, custo de execução das obras em regime de empreitada iniciadas a partir de 2009 (Programa 0-3 salários mínimos do MCMV).

Lucro Bruto

No 4T10, o lucro bruto alcançou R\$ 78,6 milhões com margem bruta de 29,9%, um crescimento 94,4% em comparação com os R\$ 40,4 milhões do 4T09.

No ano, o lucro bruto somou R\$ 248,1 milhões com margem bruta de 31,7%, um crescimento de 94,9% em comparação com os R\$ 127,3 milhões de 2009.

A margem bruta do ano de 2010 foi de 31,7%, queda de 2 p.p. se comparado ao ano de 2009 quando alcançou 33,7%. Essa queda é explicada pela maior participação dos empreendimentos de 0-3 salários mínimos na receita total da companhia. Apesar de menor margem bruta, os projetos de 0-3 salários mínimos estão performando com a mesma margem líquida dos projetos de incorporação tradicionais.

Lucro Bruto e Margem Bruta**Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas**

Despesas	4T09 (a)	4T10 (b)	Δ % (b/a)	2009 (c)	2010 (d)	Δ % (d/c)
Despesas Comerciais (R\$ mil)	-4.285	-6.174	44,1%	-15.347	-20.041	30,6%
% Receita Líquida	-3,7%	-2,3%		-4,1%	-2,6%	
% Total Vendas	-2,7%	-1,3%		-1,9%	-1,6%	
% Total Lançamentos	-4,8%	-1,1%		-1,7%	-1,6%	
DGA's (R\$ mil)	-14.710	-20.074	36,5%	-27.874	-59.872	114,8%
DGA's ajustadas (R\$ mil)	-8.668	-17.357	100,2%	-21.832	-50.022	129,1%
% Receita Líquida	-7,5%	-6,6%		-5,8%	-6,4%	
% Total Vendas	-5,4%	-3,5%		-2,7%	-4,0%	
% Total Lançamentos	-9,7%	-3,1%		-2,4%	-3,9%	

- Despesas Comerciais:**

As despesas comerciais incluem, os gastos com comissões sobre vendas, publicidade e depreciação dos *stands* de vendas e apartamentos modelo.

As despesas comerciais totalizaram R\$ 6,2 milhões no 4T10 (2,3% da receita líquida do período) ante R\$ 4,3 milhões no 4T09 (3,7% da receita líquida do período). Em 2010 as despesas comerciais totalizaram R\$ 20,0 milhões (2,6 % da receita líquida) ante R\$ 15,3 milhões (4,1% da receita líquida) em 2009, o que demonstra o ganho de escala proporcionado pelos empreendimentos de grande porte. Em relação ao total de vendas de R\$ 489,8 milhões e R\$ 161,4 milhões, as despesas comerciais do 4T10 e 4T09 representaram 1,3% e 2,7%, respectivamente e em 2010 e 2009 representaram 1,6% e 1,9% do total de vendas de R\$ 1,2 bilhão e R\$ 804,9 milhões respectivamente. No 4T10 e em 2010 os lançamentos de 0-3 SM (sem custo de vendas) foram o principal motivo da menor despesa com vendas.

• Despesas Gerais e Administrativas (DGA's):

As DGA's incluem, serviços (auditoria, consultoria, advocatícios e outros), aluguéis, remuneração e encargos sociais dos colaboradores de áreas de apoio (não ligados diretamente às atividades de construção), despesas societárias (publicação de atas e balanços), despesas legais (cartórios e junta comercial) e outras despesas.

No 4T10 foram reconhecidas despesas administrativas, embora sem efeito caixa, no valor de R\$ 2,7 milhões por conta do Plano de Opção de Compra de Ações (Stock Option) da Direcional. Ajustadas pelas despesas (não-caixa) de Stock Options, as DGA's atingiram R\$ 17,4 milhões no 4T10, ante R\$ 8,7 milhões no 4T09. No ano as DGA's ajustadas somaram R\$ 50,0 milhões. O aumento das DGA's no trimestre e no ano foi resultado do reforço na estrutura da Companhia para suportar o expressivo crescimento das operações e principalmente a contratação de executivos-chave para a perpetuidade dos negócios da Companhia.

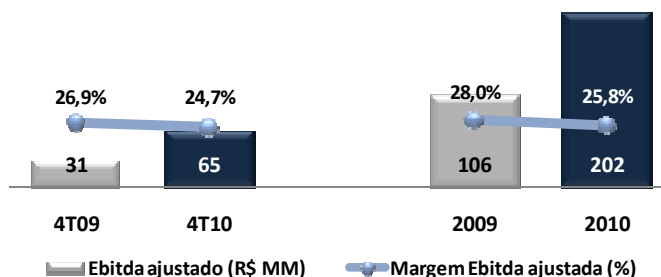
EBITDA Ajustado

O EBITDA ajustado atingiu R\$ 65,1 milhões no 4T10, e R\$ 201,8 milhões no acumulado do ano.

A margem EBITDA ajustada sobre a receita líquida no 4T10 foi de 24,7% e no acumulado do ano foi de 25,8%.

A redução da margem EBITDA deve-se ao aumento das DGA's como citado anteriormente. Acreditamos que esse investimento na qualificação de nosso time é de extrema importância para o crescimento Companhia.

**Ebitda ajustado
e Margem Ebitda ajustada**



Resultado Financeiro

No 4T10, as receitas financeiras alcançaram R\$ 3,5 milhões ante R\$ 3,9 milhões no 4T09. A diminuição é explicada pelo maior volume médio de aplicações financeiras no 4T09, devido aos recursos captados no IPO (Nov/09, R\$ 274 milhões). Em 2010 as receitas financeiras atingiram R\$ 33,2 milhões, aumento de 144,1% em relação ao ano de 2009 de R\$ 13,6 milhões.

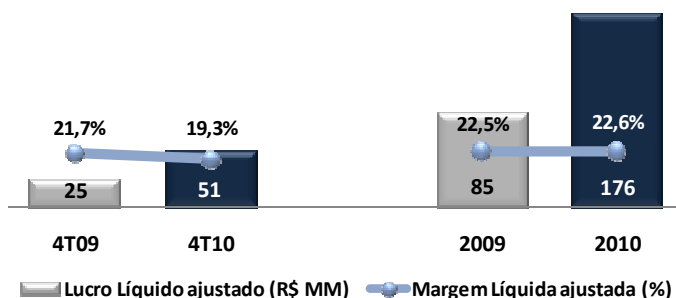
As despesas financeiras (ex – financiamento à produção) atingiram R\$ 2,3 milhões no 4T10, contra R\$ 1,2 milhões registrado no 4T09. O resultado financeiro líquido do 4T10 atingiu R\$ 1,1 milhão no 4T10 ante R\$ 2,8 milhões no 4T09. Em 2010 as despesas financeiras atingiram R\$ 4,6 milhões ante R\$ 3,1 milhões em 2009 com resultado líquido em 2010 de R\$ 28,6 milhões ante um resultado líquido de R\$ 10,4 milhões em 2009.

Lucro Líquido Ajustado

No 4T10, o lucro líquido ajustado pelo Plano de Opção de Compra de Ações (Stock Option) totalizou R\$ 50,8 milhões e a margem líquida ajustada foi de 19,3% ante R\$ 25,1 milhões de lucro líquido e margem líquida de 21,7% no 4T09. Em 2010 o lucro líquido ajustado atingiu o recorde histórico de R\$ 176,4 milhões, um aumento de 107,2% em relação aos R\$ 85,1 milhões obtidos em 2009. A margem líquida do período atingiu 22,6% contra uma margem de 22,5% em 2009.

O ROE anualizado no trimestre foi de 25,8%, acima das

**Lucro Líquido ajustado
e Margem Líquida ajustada**



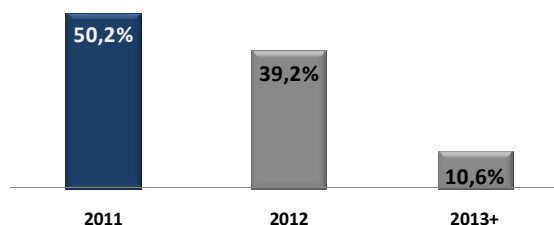
taxas obtidas nos três primeiros trimestres do ano (22,2% no 1T10 e 22,9% no 2T10 e 25,2% no 3T10).

Resultado a Apropriar

Ao final de 2010, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 740,3 milhões, um aumento de 27,8% em relação ao ano de 2009 e com uma margem a apropriar de 42,6%. Segundo nosso cronograma de obras, 66,2% desse saldo deve ser reconhecido no exercício de 2011, 30,2% em 2012 e os 3,6% restantes a partir de 2013. Aproximadamente 66% do resultado a apropriar da companhia ocorrerá no ano de 2011, o que demonstra o eficiente ciclo de caixa da companhia.

Resultado a Apropriar (R\$ mil)	2009 (a)	2010 (b)	Δ % (b/a)
Receitas a incorrer	579.201	740.269	27,8%
Custos a incorrer	-340.385	-424.802	24,8%
Resultado a apropriar	238.816	315.467	32,1%
Margem Resultado de Exercícios Futuros (REF)	41,2%	42,6%	

Cronograma de Reconhecimento do REF



DESTAQUES DO BALANÇO PATRIMONIAL

Contas a Receber

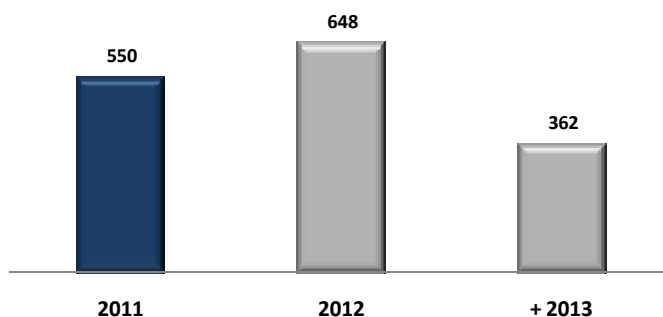
A Direcional encerrou 2010 com saldo contábil de contas a receber de R\$ 819,8 milhões, 97,5% maior do que o saldo de R\$ 415,0 milhões de 2009. A parcela de curto prazo (circulante) totalizou R\$ 662,4 milhões ou 80,8% do total a receber.

O saldo de contas a receber referente a vendas de imóveis totalizou R\$ 751,5 milhões, ante R\$ 410,0 milhões em 2009, um aumento de 83,3%. A parcela referente à prestação de serviços totalizou R\$ 68,3 milhões em 2010, contra R\$ 5,0 milhões de 2009.

Contas a Receber Contábil (R\$ mil)	2009 (a)	2010 (b)	Δ % (b/a)	Cronograma de Recebimento (R\$ mil)	
Venda de Imóveis	410.025	751.511	83,3%	Dez/2011	662.411
Prestação de Serviços	4.986	68.303	1269,9%	Dez/2012	115.041
Total	415.011	819.814	97,5%	+ Dez/2013	42.362
Parcela Circulante	329.978	662.411	100,7%	Total	
Parcela Não-Circulante	85.033	157.403	85,1%		

Segundo regras contábeis atuais, o reconhecimento de contas a receber no Demonstrativo de Resultados é proporcional ao índice de execução das respectivas obras (*Percentage of Completion* - PoC). Deste modo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis. O saldo total da companhia de contas a receber em 2010 era de R\$ 1.560,1 milhões, com cronograma esperado de reconhecimento de R\$ 550,4 milhões em 2011, R\$ 647,8 milhões em 2012 e os R\$ 361,9 milhões restantes a partir de 2013.

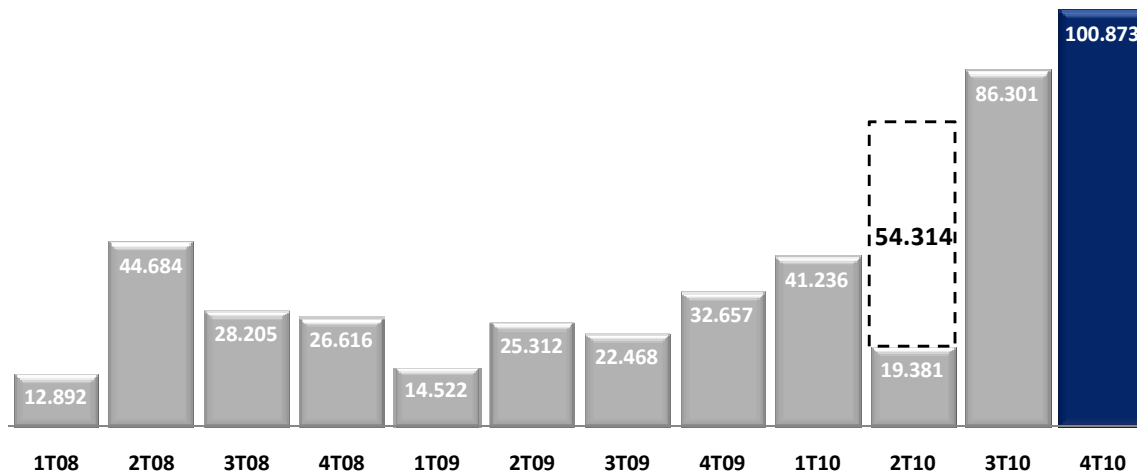
**Cronograma
Contas a Receber**



Caixa e Equivalentes de Caixa

O saldo de caixa ao final de 2010 totalizou R\$ 190,9 milhões, queda de 39,2% em relação aos R\$ 313,9 milhões do ano de 2009. A variação é explicada, principalmente, pelos recursos captados no IPO em novembro de 2009, em montante bruto de R\$ 274,0 milhões. Tais recursos foram e estão sendo utilizados para financiar o crescimento das operações da Companhia.

Caixa e equivalentes (R\$ mil)	2009 (a)	2010 (b)	Δ % (b/a)
Caixa e bancos	12.672	66.550	425,2%
Aplicações financeiras	301.209	124.302	-58,7%
Total	313.881	190.852	-39,2%

Variação da Dívida Líquida (R\$ mil)

Consumo de Caixa: medido pela variação da dívida líquida, deduzida dos aumentos de capital
 *2T10: Ajuste no valor de R\$ 54,3 milhões (co-obrigação em operação de securitização de recebíveis)

Endividamento

O endividamento da Direcional é composto basicamente por contratos de financiamento à produção (SFH) com taxas de 8% a 12% ao ano mais correção pela TR e por co-obrigação em operações de securitização de recebíveis. Os empréstimos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e penhor dos títulos a receber dos promitentes.

Em 31 de dezembro de 2010, o saldo de empréstimos e financiamentos somava R\$ 302,4 milhões, sendo R\$ 226,6 milhões referentes a financiamento à produção, R\$ 46,8 milhões referentes à co-obrigação em operação de securitização de recebíveis e os R\$ 8,9 milhões referentes a operações de FINAME e Leasing para aquisição de equipamentos e R\$ 20,6 milhões referentes à capital de giro.

A Companhia encerrou 2010 com dívida líquida de R\$ 111,5 milhões, equivalente a apenas 14,1% do seu patrimônio líquido sendo um dos endividamentos mais baixo do setor (média do setor no 3T10 de 44,7%).

Situação de Liquidez (R\$ mil)	2009 (a)	2010 (b)	Δ % (b/a)	Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ mil)	
Empréstimos e Financiamentos	123,298	302,374	145.2%	2011	121,643
SFH	108,056	226,056	109.2%	2012	59,102
Securitização de Recebíveis	13,109	46,843	257.3%	2013	101,894
FINAME e Leasing	2,133	8,882	316.4%	+2014	19,735
Capital de Giro	-	20,593	100.0%	Total	302,374
Caixa e Equivalentes	313,881	190,852	-39.2%		
Dívida (caixa) Líquida	-190,583	111,522	-158.5%		
Dívida (caixa) Líquida/ Patrimônio Líquido	-29.0%	14.1%	-148.5%		

EVENTO SUBSEQUENTE (1T11) – “FOLLOW ON”

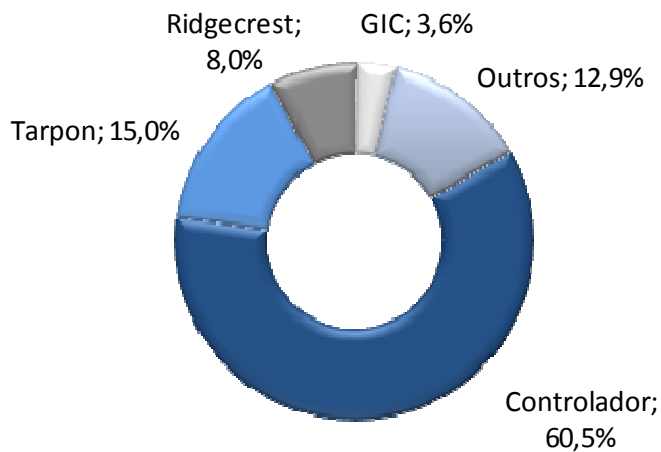
Em fevereiro de 2011, concluímos com sucesso uma oferta primária e secundária de ações. Foram emitidas 20,8 milhões de novas ações em oferta primária e vendidas 7,2 milhões de ações em oferta secundária realizada pelo controlador. A captação bruta foi de R\$ 228,8 milhões para o caixa da Companhia.

Os recursos provenientes dessa oferta serão utilizados, principalmente, para aquisição de terrenos e lançamentos voltados ao Segmento Popular e para financiar o novo plano de crescimento para os próximos anos, a partir de 2011.

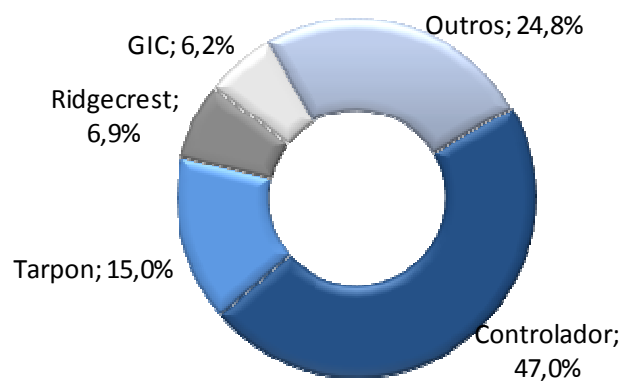
Com essa operação, aumentamos o *free float* de 39,6% para 55,1%.

Segue abaixo a distribuição da base de acionistas antes e após a oferta:

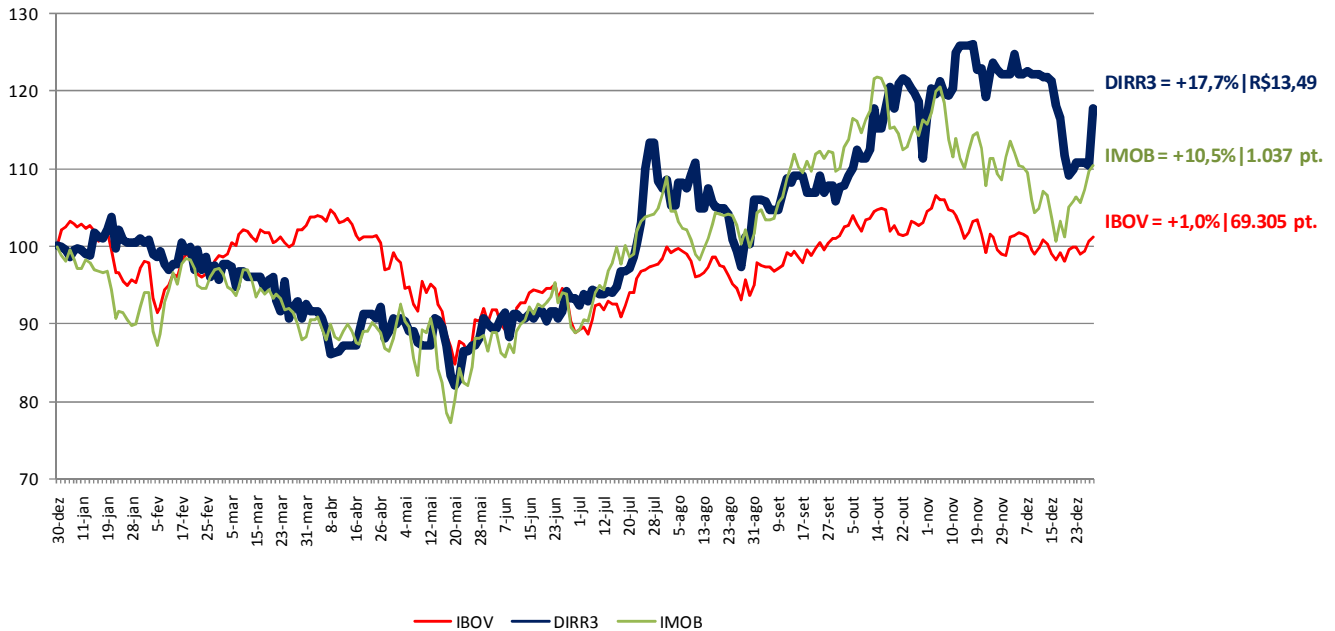
Antes da Oferta



Após a Oferta



DESEMPENHO DA AÇÃO EM 2010



Declarações contidas neste comunicado relativas às perspectivas dos negócios, projeções de resultados operacionais e financeiros e referências ao potencial de crescimento da Companhia, constituem meras previsões e foram baseadas nas expectativas e estimativas da Administração em relação ao desempenho futuro da Companhia. Embora a Companhia acredite que tais previsões sejam baseadas em suposições razoáveis, ela não assegura que elas sejam alcançadas. As expectativas e estimativas que baseiam as perspectivas futuras da Companhia são altamente dependentes do comportamento do mercado, da situação econômica e política do Brasil, de regulações estatais existentes e futuras, da indústria e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças que fogem ao controle da Companhia e de sua Administração. A Companhia não se compromete a publicar atualizações ou revisar as expectativas, estimativas e previsões contidas neste comunicado decorrentes de informações ou eventos futuros.

ANEXO I
BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

BR GAAP – Lei nº 11.638 (R\$ mil)

ATIVO	31/12/2009	31/12/2010
Caixa e equivalentes de caixa	313.881	190.852
Contas a receber por incorporação de imóveis	324.992	594.108
Contas a receber por prestação de serviço	4.986	68.303
Estoques de terrenos a incorporar	68.672	252.992
Estoque de imóveis concluídos	19.089	19.527
Estoque de Imóveis em Construção	103.586	135.923
Créditos diversos	20.033	28.995
Partes Relacionadas	0	7.441
Tributos a recuperar	2.724	6.438
Despesas comerciais a apropriar	5.146	3.587
Ativo circulante	863.109	1.308.165
Contas a receber por incorporação	85.033	157.403
Estoques de terrenos a incorporar	108.740	151.118
Partes Relacionadas	14.023	25.925
Realizável a longo prazo	207.796	334.446
Imobilizado	14.234	34.630
Intangível	3.307	2.301
Permanente	17.541	36.931
Ativo não circulante	225.337	371.377
Total do Ativo	1.088.446	1.679.542
PASSIVO	31/12/2009	31/12/2010
Empréstimos e financiamentos	41.190	121.643
Fornecedores	11.976	23.483
Obrigações trabalhistas	9.245	27.583
Obrigações tributárias	23.657	43.268
Credores por imóveis compromissados	5.599	89.174
Adiantamento de clientes	45.227	36.749
Dividendos propostos	18.785	40.272
Contas a pagar	14.551	29.275
Passivo circulante	170.230	411.446
Empréstimos e financiamentos	82.108	180.731
Provisão para garantia	1.675	6.327
Obrigações tributárias	5.908	11.026
Credores por imóveis compromissados	26.098	83.887
Adiantamento de clientes	124.177	155.760
Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	1.392	2.510
Passivo não circulante	241.358	440.241
Capital social	323.313	324.247
Reservas de Capital	197.531	201.339
Reservas de Lucros	135.569	267.891
Patrimônio líquido	656.413	793.477
Participação de não controladores em SCPs e SPes	20.445	34.378
Total do patrimônio líquido	676.858	827.855
Total do passivo e patrimônio líquido	1.088.446	1.679.542

ANEXO II
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

BR GAAP – Lei nº 11.638

Demonstração de Resultados - Consolidada R\$ mil	4T09 (a)	4T10 (b)	Δ % (b/a)	2009 (c)	2010 (d)	Δ % (d/c)
Receita com venda de imóveis	112.552	223.897	98,9%	375.644	689.610	83,6%
Receita com prestação de serviços	7.348	48.175	555,6%	14.973	116.728	679,6%
Receita bruta	119.900	272.072	126,9%	390.617	806.338	106,4%
Deduções da receita - impostos incidentes e outros	-4.285	-8.787	105,1%	-13.004	-24.431	87,9%
Receita operacional líquida	115.615	263.285	127,7%	377.613	781.907	107,1%
Custo das unidades vendidas	-69.098	-153.675	122,4%	-239.144	-460.184	92,4%
Custo dos serviços prestados	-6.072	-31.004	410,6%	-11.173	-73.600	558,7%
Lucro bruto	40.445	78.607	94,4%	127.296	248.124	94,9%
Despesas gerais e administrativas	-14.710	-20.074	36,5%	-27.874	-59.872	114,8%
Despesas comerciais	-4.285	-6.174	44,1%	-15.347	-20.041	30,6%
Despesas financeiras	-1.189	-2.344	97,2%	-3.140	-4.567	45,5%
Receitas financeiras	3.947	3.463	-12,3%	13.589	33.172	144,1%
Outras receitas e despesas operacionais	326	3.752	1050,9%	3.009	4.437	47,5%
Receitas (despesas) operacionais	-15.911	-21.377	34,4%	-29.763	-46.871	57,5%
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	24.534	57.229	133,3%	97.533	201.252	106,3%
Imposto de renda e contribuição social - corrente e diferido	-3.324	-7.564	127,6%	-11.390	-20.811	82,7%
Resultado líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs	21.210	49.665	134,2%	86.143	180.441	109,5%
Participantes em SCPs e SPEs	-2.150	-1.560	-27,4%	-7.048	-13.889	97,1%
Lucro líquido do período	19.060	48.105	152,4%	79.095	166.552	110,6%

ANEXO III
RECOMPOSIÇÃO DO EBITDA

Recomposição do EBITDA (R\$ mil)	4T09 (a)	4T10 (b)	Δ % (b/a)	2009 (c)	2010 (d)	Δ % (d/c)
Lucro Líquido do Período	19.060	48.264	153,2%	79.095	166.552	110,6%
(+) Depreciação e amortização	1.276	2.328	82,4%	6.084	6.274	3,1%
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.324	7.564	127,6%	11.390	20.811	82,7%
(+) Participação dos acionistas minoritários	2.150	1.560	-27,4%	7.048	13.889	97,1%
(+/-) Resultado financeiro	-2.757	-1.119	-59,4%	-10.449	-28.605	173,8%
(+) Custo financiamento da produção	2.055	3.781	84,0%	6.612	12.998	96,6%
(+) Provisão para Stock-Option	6.042	2.717	-55,0%	6.042	9.850	63,0%
EBITDA ajustado¹	31.150	65.096	109,0%	105.822	201.770	90,7%
Margem EBITDA ajustada	26,9%	24,7%		28,0%	25,8%	

1. Ajustado por despesas (não-caixa) com programa de Stock Options.

ANEXO IV
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

BR GAAP – Lei nº 11.638

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	30/12/2009	30/12/2010
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido antes dos participantes em SCPs e SPEs	86.143	180.441
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações	6.084	6.274
Participantes em SCPs e SPEs	1.178	44
Atualizações monetária	4.802	-8.352
Provisão para garantia	1.059	4.500
Imposto de renda e contribuição social diferidos	9.081	13.079
Ajuste a valor presente sobre contas a receber	10.362	21.315
Provisão para plano de opções de ações	6.042	9.850
Provisão para contingência e perdas sobre créditos	-596	1.340
Provisão para participação nos resultados	1.920	10.536
Decréscimo (acrécimo) em ativos		
Contas a receber	-193.733	-421.369
Imóveis a comercializar	-51.029	-259.473
Partes Relacionadas	0	-7.441
Créditos diversos	-21.236	-16.478
Tributos a recuperar	74	-3.714
Despesas comerciais à apropriar	-680	1.559
(Decréscimo) acréscimo em passivos		
Fornecedores	4.354	11.507
Obrigações trabalhistas	1.636	7.802
Obrigações tributárias	2.295	11.650
Provisão para garantia	0	152
Credores por imóveis compromissados	16.944	141.364
Adiantamento de clientes	25.639	23.105
Contas a pagar	5.437	14.724
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades operacionais	-84.224	-257.585
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Acrécimo do imobilizado	-7.602	-25.334
Acrécimo (redução) de intangível	-1.210	-331
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de investimento	-8.812	-25.665
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Ingressos e amortizações dos empréstimos	75.466	195.781
Integralização de capital	282.523	934
Dividendos Pagos	0	-18.785
Juros Pagos	-11.246	-17.709
Caixa líquido proveniente das (aplicados nas) atividades de financiamento	346.743	160.221
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	253.707	-123.029
Caixa e equivalentes de caixa	374.055	504.733
No início do exercício	60.174	313.881
No fim do exercício	313.881	190.852
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa	253.707	-123.029

**ANEXO V
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO**

(R\$ MIL)

DVA (R\$ mil)	2009	2010
Receitas	393.476	810.553
Vendas de imóveis e serviços	390.617	806.338
Outras receitas	3.009	4.437
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (constituição) reversão	(150)	(222)
Insumos adquiridos de terceiros	221.412	529.788
Custo de imóveis e serviços vendidos	91.495	384.506
Materiais, energia, serviço de terceiros e outros operacionais	119.183	130.932
Outros	10.734	14.350
Valor adicionado bruto	172.064	280.765
Depreciação e amortização, líquidas	4.828	4.938
Amortização de ágio em controlada	1.256	1.336
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	165.980	274.491
Valor adicionado recebido em transferência	13.589	33.172
Receitas financeiras	13.589	33.172
Valor adicionado total a distribuir	179.569	307.663
Distribuição do valor adicionado	179.569	307.663
Pessoal	63.743	101.139
Impostos, taxas e contribuições	26.798	25.001
Remuneração de capitais de terceiros	9.933	14.971
Remuneração de capitais próprios	79.095	166.552

GLOSSÁRIO

Banco de Terrenos (*Land bank*) – terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Classificação dos empreendimentos pela Direcional, conforme o segmento econômico ao qual se destinam:

0-3 SM (ou Até 3 SM)	Empreendimentos populares realizados sob a forma de empreitada, no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, contratados diretamente com a CEF, destinados a famílias com renda mensal até 3 salários mínimos. Os imóveis deste segmento têm o preço final determinado pela CEF e sua aquisição pode ser condicionalmente subsidiada pelo governo.
Populares	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade de até R\$170,0 mil.
Populares de Grande Porte	Empreendimentos residenciais de grande dimensão, com no mínimo 1.000 Unidades e preço médio por Unidade de até R\$170,0 mil.
Médio Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade entre R\$170,0 mil e R\$350,0 mil.
Médio-Alto Padrão	Empreendimentos residenciais com preço médio por Unidade acima de R\$350,0 mil.

EBITDA Ajustado - EBITDA Ajustado é igual EBITDA (lucro antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do Imposto de Renda e da Contribuição Social, das despesas de depreciação e amortização) menos a participação dos acionistas não controladores e menos os gastos com o programa de *stock-option*. Entendemos que o ajuste a valor presente das contas a receber de Unidades vendidas e não entregues registrada como receita (despesa) operacional bruta faz parte das nossas atividades operacionais e, portanto, não excluimos esta receita (despesa) no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. O EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do Imposto de Renda e da Contribuição Social ou dos níveis de depreciação e amortização.

Lucro Líquido Ajustado – É o lucro líquido calculado após a dedução, na linha das DGA's, das despesas administrativas relativas ao Plano de Opção de Compra de Ações (Stock Option), e das despesas não recorrentes relacionadas ao processo de abertura de capital da Companhia (IPO).

Método PoC – De acordo com o BR GAAP, as receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da BOVESPA, onde as empresas adotam práticas diferenciadas de governança corporativa, as quais excedem as exigências do segmento tradicional. A Direcional aderiu ao Novo Mercado em 19 de novembro de 2009.

Permuta – sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe em pagamento um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH – Recursos do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança.

Resultado a Apropriar – Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas (decorrente dos imóveis cuja construção não foi ainda concluída) e seus respectivos custos orçados a incorrer.

Vendas Contratadas – VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de Unidades Lançadas no período e a venda de Unidades em Estoque.

VGV – Valor Geral de Vendas - Valor total a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de determinado empreendimento imobiliário ao preço de lançamento. Há possibilidade de o VGV Lançado não ser realizado ou diferir significativamente do valor das Vendas Contratadas, uma vez que a quantidade de Unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de Unidades Lançadas e/ou o preço efetivo de venda de cada Unidade poderá divergir do preço de lançamento.

VGV Lançado: Valor Geral de Vendas das Unidades Lançadas em determinado período.

Notas Explicativas**Notas explicativas às demonstrações Financeiras 31 de Dezembro de 2010 e de 2009 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando expressamente mencionado)****1. Contexto operacional**

A Direcional Engenharia S.A. (“Direcional” ou “Companhia”) é uma Companhia de capital aberto organizada segundo as leis societárias brasileiras. As ações da Direcional são negociadas na BM&FBOVESPA. A Companhia está domiciliada no Brasil e sua sede está localizada na Rua Grão Pará, 466, Belo Horizonte no estado de Minas Gerais.

A Companhia é uma incorporadora e construtora, com foco no desenvolvimento de empreendimentos populares de grande porte e atuação primordial nas regiões norte e centro-oeste do Brasil. Durante os seus 29 anos de experiência em incorporação e construção de empreendimentos populares, desenvolveu uma estrutura verticalizada e um processo construtivo padronizado, o que tem viabilizado a construção de empreendimentos em grande escala.

A Companhia desenvolve suas atividades de incorporação e construção por meio de Sociedades em Conta de Participação (“SCPs”) e Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), utilizados no curso normal dos negócios como forma de viabilizar a formação de parcerias, permitir o acompanhamento individualizado dos empreendimentos, facilitar a obtenção de financiamentos à produção e o controle financeiro contábil. As SCPs e as SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e, na maioria dos casos, estão vinculadas a um empreendimento específico.

Notas Explicativas

Oferta pública de ações

Foi concluído em dezembro de 2009, o processo de oferta pública de distribuição primária de ações da Companhia, com a emissão de 22.989.648 ações ordinárias, incrementada pela distribuição de 3.105.590 ações, mediante o exercício integral pelo coordenador-líder de opção outorgada pela Companhia para subscrição de ações suplementares, totalizando o montante de 26.095.238 ações. O valor unitário por ação foi de R\$10,50, perfazendo o montante bruto de R\$273.999. Neste contexto, os recursos líquidos de comissões e taxas (no montante de R\$8.258) que ingressaram na Companhia totalizaram R\$265.741, sendo apropriado à conta de gastos com emissão de ações o valor total de R\$14.010, decorrente das comissões e taxas e demais custos do processo de abertura de capital. Em decorrência disto, o quadro acionário pode ser assim sumarizado:

Acionistas	Quantidade de ações e porcentagens	
	Em 31/12/2010	
	Ações	(%)
<i>Filadélphia Participações S.A. ("Filadélphia S.A.")</i>	72.499.445	54,34%
<i>Fundos sob Gestão da Tarpon Investimentos S.A.</i>	20.062.332	15,04%
<i>Administradores</i>	8.260.690	6,19%
<i>Outros</i>	32.584.695	24,43%
Total	133.407.162	100,00%

No dia 28 de junho de 2010, foi informado ao mercado, o término do Acordo de Voto que havia sido celebrado entre o acionista controlador Filadélphia S.A, e a Tarpon Real Estate Fund, LLC ("Tarpon LLC") em 17 de setembro de 2009.

Com o fim do Acordo de Voto, a Companhia foi capacitada a captar recursos da linha FINAME-PSI junto ao BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social), e as ações detidas pela Tarpon LLC foram habilitadas para transferência aos fundos de bolsa geridos pela Tarpon Investimentos S.A..

A Filadélphia S.A. não é parte de nenhum acordo de voto vigente em 31 de dezembro de 2010.

Notas Explicativas

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis adotadas

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As Demonstrações Financeiras da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - 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).

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que a Companhia tenha que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

A autorização para emissão das demonstrações financeiras pelo

Notas Explicativas

conselho de administração se deu em reunião realizada em 21 de março de 2011.

2.1.1. Consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas e controladas em conjunto como mencionadas na Nota 8.

A Companhia participa de empreendimentos imobiliários por meio de Sociedades em Conta de Participação ("SCPs") e Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"). As operações das SCPs são efetuadas em nome do sócio líder, onde a Companhia figura, geralmente, como sócia líder e administradora.

As controladas são consolidadas a partir da data de formação ou de aquisição, sendo esta a data na qual a Controladora obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. Os exercícios sociais das controladas são coincidentes com o da Controladora, e as demonstrações financeiras são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intra-grupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intra-grupo, são eliminados por completo.

Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido. O resultado do período e cada componente dos outros resultados abrangentes são atribuídos aos proprietários da controladora e à participação dos não controladores. Perdas são atribuídas à participação de não controladores, mesmo que resultem em um saldo negativo.

.

Sociedades controladas em conjunto

A Companhia reconhece sua participação nas sociedades controladas em conjunto nas demonstrações financeiras consolidadas utilizando a consolidação proporcional.

As controladas em conjunto são consolidadas a partir da data de formação ou de aquisição, sendo esta a data na qual a Controladora obtém controle compartilhado, e continuam a ser consolidadas proporcionalmente até a data em que esse controle compartilhado deixe de existir. Os exercícios sociais das controladas são coincidentes com o da Controladora, e as demonstrações financeiras são elaboradas para o

Notas Explicativas

mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intra-grupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intra-grupo, são eliminados por completo.

2.1.2. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

Investimentos em empresas controladas e controladas em conjunto são contabilizados com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (IAS 28), para fins de demonstrações financeiras individuais da controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, os investimentos em controladas e controladas em conjunto são contabilizados no balanço patrimonial ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária nas controladas.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas com base no método da equivalência patrimonial. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio da controlada, a Controladora reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará esse fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Controladora e suas controladas (direta e indireta), são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas.

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

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

Notas Explicativas

2.2. Principais práticas contábeis adotadas

2.2.1. 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.

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

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

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, 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.

- Impostos

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos 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 ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

Notas Explicativas

- 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 esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso 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 esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

- Provisões para Riscos Tributários, Cíveis e Trabalhistas

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

- Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuros esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

- Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a

Notas Explicativas

determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas.

As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 23.

2.2.2. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Reconhecimento da Receita

As receitas de prestação de serviços são reconhecidas em função dos prazos decorridos, resultados auferidos e serviços prestados no regime de competência.

As receitas de incorporação imobiliária e venda de imóveis são reconhecidas a medida do andamento financeiro, representado pelo quociente do custo de obra incorrido sobre os custos totais orçados, aplicados sobre os totais dos contratos de venda.

As receitas provenientes da venda de unidades concluídas são reconhecidas quando há a transferência de posse e risco que normalmente se dá com a entrega das chaves e emissão da escritura.

Reconhecimento de custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

2.2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras e conversão de moeda estrangeira

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

As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço.

Ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos novamente para a moeda funcional usando-se a taxa de câmbio vigente na data de encerramento das demonstrações financeiras. Os ganhos e perdas resultantes da diferença entre a conversão dos saldos ativos e passivos, em moeda estrangeira, no encerramento do exercício, e a conversão inicial dos valores das transações, são

Notas Explicativas

reconhecidos na demonstração do resultado.

Itens não monetários mensurados com base no custo histórico em moeda estrangeira são convertidos utilizando a taxa de câmbio em vigor nas datas das transações iniciais.

2.2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com conversibilidade imediata estando sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Esses investimentos são avaliados ao custo, acrescidos de juros até a data do balanço e marcados a mercado, sendo o ganho ou a perda registrado no resultado do exercício.

2.2.5. Contas a receber

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais, e contas a receber provenientes de execução de serviços por administração de obras, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizados em conformidade com suas respectivas cláusulas. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades imobiliárias não concluídas (em construção), são aplicados os procedimentos descritos na Nota 2.2.2.

A parcela da carteira de contas a receber reconhecida nas demonstrações financeiras de acordo com os procedimentos da Nota 2.2.2, é demonstrada pelo seu valor presente de realização.

É constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro no resultado do exercício.

2.2.6. Estoques

Representados por unidades imobiliárias concluídas com intenção de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo. Estão classificados nas seguintes contas: Estoque de terrenos a incorporar, Estoque de imóveis a comercializar (unidades concluídas) e Estoque de imóveis em construção. Terrenos a incorporar com expectativa de utilização superior a doze meses são classificados como ativos não circulantes.

Notas Explicativas

Permutas

A mensuração do valor justo das permutas é definida em conexão com os compromissos contratuais assumidos e pelo custo orçado definido no estudo de viabilidade do empreendimento, cuja apuração do valor pode variar até o momento da definição do projeto a ser desenvolvido, o que se confirma usualmente com o registro de incorporação. Neste ato reconhece também o ônus na conta de adiantamento de cliente - permutas.

2.2.7. Provisão para garantia

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos, em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se os imóveis concluídos, os imóveis cujo ao habite-se já tenha sido expedito e averbado.

2.2.8. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de terrenos

Nas operações de aquisições de terrenos os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais e modificados quando da determinação do produto a ser desenvolvido no terreno. A baixa é feita pela curva (liquidação das obrigações) ou conforme a execução financeira da obra (apropriação das receitas), respectivamente.

2.2.9. Despesas comerciais

As despesas com publicidade, propaganda, marketing, promoções e outras atividades comerciais correlatas, não fazem parte do custo de construção do imóvel, e são reconhecidas e apropriadas ao resultado no momento em que ocorrem, com base em sua veiculação.

As despesas com estande de vendas, incluindo a sua construção, decoração, mobiliária e manutenção, são reconhecidas como ativo imobilizado, desde que o prazo de vida útil estimado não seja inferior a 12 meses, e a sua depreciação é apropriada ao resultado como despesa comercial durante a sua vida útil.

Comissões pagas aos corretores relativas às vendas de unidades de cada empreendimento são apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas, conforme descrito na Nota 2.2.2.

Notas Explicativas

2.2.10. Imobilizado

São apresentados ao custo, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso. As depreciações são computadas pelo método linear, levando em consideração as taxas descritas na Nota 9 e reconhecidas no resultado do período.

O valor residual e a vida útil estimada dos bens são revisados e ajustados, se necessário, na data de encerramento do exercício.

2.2.11. Arrendamento mercantil

Os contratos de arrendamento mercantil financeiro são reconhecidos no ativo imobilizado pelo valor do bem e no passivo de empréstimos e financiamentos pelo valor das parcelas obrigatórias do contrato, deduzido, em conta redutora, dos juros implícitos, os quais são apropriados ao resultado de acordo com a duração do contrato pelo método da taxa de efetiva de juros. Os montantes registrados no ativo imobilizado são depreciados pelo menor prazo entre a vida útil-econômica estimada dos bens e a duração prevista do contrato de arrendamento. Os contratos de arrendamento mercantil operacional são reconhecidos como despesa numa base sistemática que represente o período em que o benefício sobre o ativo arrendado é obtido, mesmo que tais pagamentos não sejam feitos nessa base.

2.2.12. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável. Os ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, porém, são submetidos a teste anual de redução do valor recuperável.

2.2.13. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço quando se trata de recurso controlado pela Companhia decorrente de eventos passados e do qual se espera que resultem em benefícios econômicos futuros.

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 liquidá-lo.

2.2.14. Impostos

Notas Explicativas

Imposto de renda e contribuição social correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a pagar para as autoridades fiscais. As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço nos países em que a Companhia opera e gera receita tributável.

Imposto de renda e contribuição social correntes relativos a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido são reconhecidos no patrimônio líquido. A administração periodicamente avalia a posição fiscal das situações nas quais a regulamentação fiscal requer interpretação e estabelece provisões quando apropriado.

A legislação fiscal (Instrução Normativa SRF nº 84/79) permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas e os tributos recolhidos com base em regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota 2.2.2 para reconhecimento destas receitas.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando-se os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15%, acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia manteve em 2010 a opção pelo regime tributário de lucro real, já suas controladas, controladas em conjunto e coligadas substancialmente optaram pelo regime tributário de lucro presumido. Para estas sociedades (coligadas, controladas e controladas em conjunto), a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária, inclusive atualização monetária) e 32% (prestação de serviços), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária) e 32% (prestação de serviços) e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Em alguns empreendimentos, a Companhia vem optando pelo Regime Especial de Tributação (RET) aplicado às construtoras e incorporados, para isto, se faz necessário o atendimento a algumas normas relativas ao patrimônio de afetação, como o registro da incorporação no cartório de imóveis, um CNPJ específico para a incorporação que teve o patrimônio afetado, entrega do termo de opção pelo RET à Receita Federal do Brasil, a carga tributária chega a 6%, e para o programa Minha Casa Minha Vida pode chegar até a 1% para os imóveis construídos para pessoas com renda de até três salários mínimos.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto é gerado por diferenças temporárias na data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Impostos

Notas Explicativas

passivos são reconhecidos para todas as diferenças tributárias temporárias, exceto: (1) quando o imposto passivo surge do reconhecimento inicial de ágio ou de um ativo ou passivo em uma transação que não for uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e (2) sobre as diferenças temporárias tributárias relacionadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributários não utilizados, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados, exceto: (1) quando o imposto ativo relacionado com a diferença temporária dedutível é gerado no reconhecimento inicial do ativo ou passivo em uma transação que não é uma combinação de negócios e, na data da transação, não afeta o lucro contábil ou o lucro ou prejuízo fiscal; e (2) sobre as diferenças temporárias dedutíveis associadas com investimentos em controladas, em que o período da reversão das diferenças temporárias pode ser controlado e é provável que as diferenças temporárias não sejam revertidas no futuro próximo.

Impostos ativos são reconhecidos somente na extensão em que for provável que as diferenças temporárias sejam revertidas no futuro próximo e o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias possam ser utilizadas.

O valor contábil dos impostos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário venha a ser utilizado. Impostos ativos baixados são revisados a cada data do balanço e são reconhecidos na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que os ativos tributários sejam recuperados.

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

Imposto relacionado a itens reconhecidos diretamente no patrimônio líquido também é reconhecido no patrimônio líquido, e não na demonstração do resultado. Itens de imposto são reconhecidos de acordo com a transação que originou o imposto, no resultado abrangente ou diretamente no patrimônio líquido.

Impostos ativos e passivos são apresentados líquidos se existe um

Notas Explicativas

direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

Imposto sobre vendas

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas exceto: (1) quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não for recuperável junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; (2) quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas; e (3) o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

2.2.15. Provisões

Geral

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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

Notas Explicativas

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para devalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para atividade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases cumulativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, não foram apuradas perdas a serem contabilizadas.

2.2.17. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários de longo prazo são ajustados pelo seu valor presente, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes.

2.2.18. Instrumentos financeiros e derivativos

a) Ativos Financeiros

Os ativos financeiros são classificados como: recebíveis ou ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros da Companhia incluem: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber, investimentos e outros ativos circulantes.

A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Recebíveis:** são os ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos, menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é

Notas Explicativas

calculado levando em consideração qualquer desconto ou “prêmio” na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, os ativos financeiros classificados como recebíveis referem-se aos caixas e equivalentes de caixa, contas a receber e conta corrente com parceiros.

- **Ativos financeiros disponíveis para venda:** são aqueles ativos financeiros não derivativos que não são classificados como recebíveis. Estes ativos financeiros incluem instrumentos patrimoniais e de títulos de dívida e são avaliados pelo valor de mercado no Patrimônio Líquido. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009, a Companhia não possuía esta natureza de ativos.

Um ativo financeiro é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e a Companhia transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou a Companhia não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

b) Passivos financeiros

Passivos financeiros são classificados como empréstimos e financiamentos e outros passivos. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. No caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem: fornecedores, outros passivos circulantes e empréstimos.

A mensuração dos passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

- **Empréstimos e financiamentos:** após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos 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. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, a Companhia possuía os seus passivos financeiros classificados no grupo de empréstimos e financiamentos.

Notas Explicativas

- **Outros passivos:** são passivos financeiros mensurados ao valor de custo e que não são classificados como empréstimos. Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 a Companhia classificava como outros passivos os fornecedores a pagar, conta corrente entre parceiros 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.

c) 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.

d) 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.

e) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009 a Companhia não apresenta instrumentos financeiros derivativos.

2.2.19. Benefícios de aposentadoria e outros benefícios pós-emprego

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego.

Notas Explicativas

2.2.20. 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 ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto o lucro diluído por ação é diferente do valor do lucro básico por ação conforme mencionado na Nota 19.8.

2.2.21. Informações por Segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de um empreendimento para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais na decisão sobre como alocar recursos para um segmento individual e na avaliação do desempenho do segmento. A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerencias para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como

“Negócios Imobiliários”.

2.2.22. Distribuição de dividendos

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

2.2.23. Informações suplementares - demonstrações do valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individuais e consolidadas nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras conforme BRGAAP aplicável as companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

Notas Explicativas

2.2.24. Pronunciamentos ainda não vigentes com potencial impactos nas demonstrações financeiras da Companhia

Alguns novos procedimentos contábeis do IASB e interpretações do IFRIC foram publicados e/ou revisados e têm a sua adoção opcional ou obrigatória para os exercícios iniciados a partir de 01 de janeiro de 2010. A Administração da Companhia avaliou os impactos destes novos procedimentos e interpretações e não prevê que sua adoção provoque um impacto material nas informações anuais da Companhia no exercício de aplicação inicial, conforme segue:

- **IAS 24 Exigências de Divulgação para Entidades Estatais e Definição de Parte relacionada (Revisada)** - Simplifica as exigências de divulgação para entidades estatais e esclarece a definição de parte relacionada. A norma revisada aborda aspectos que, segundo as exigências de divulgação e a definição de parte relacionada anteriores, eram demasiadamente complexos e de difícil aplicação prática, principalmente em ambientes com amplo controle estatal, oferecendo isenção parcial a entidades estatais e uma definição revista do conceito de parte relacionada. Esta alteração foi emitida em novembro de 2009, passando a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2011. Esta alteração não terá impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.
- **IFRS 9 Instrumentos Financeiros – Classificação e Mensuração** - A IFRS 9 encerra a primeira parte do projeto de substituição da “IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração”. A IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2013. A Companhia não espera que esta alteração cause impacto significativo em suas demonstrações financeiras.
- **IFRIC 14 Pagamentos Antecipados de um Requisito de Financiamento Mínimo** - Esta alteração aplica-se apenas àquelas situações em que uma entidade está sujeita a requisitos mínimos de financiamento e antecipa contribuições a fim de cobrir esses requisitos. A alteração permite que essa entidade contabilize o benefício de tal pagamento antecipado como ativo. Esta alteração passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a

Notas Explicativas

partir de 1º de janeiro de 2011. Esta alteração não terá impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

- **IFRIC 19 Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos de Capital** - A IFRIC 19 foi emitida em novembro de 2009 e passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de julho de 2010, sendo permitida sua aplicação antecipada. Esta interpretação esclarece as exigências das Normas Internacionais de Contabilidade (IFRS) quando uma entidade renegocia os termos de uma obrigação financeira com seu credor e este concorda em aceitar as ações da entidade ou outros instrumentos de capital para liquidar a obrigação financeira no todo ou em parte. A Companhia não espera que a IFRIC 19 tenha impacto em suas demonstrações financeiras.
- **Melhorias para IFRS** – O IASB emitiu melhorias para as normas e emendas de IFRS em maio de 2010 e as emendas serão efetivas a partir de 1º de janeiro de 2011. Abaixo elencamos as principais emendas que poderiam impactar a Companhia:
 - IFRS 3 – Combinação de negócios.
 - IFRS 7 – Divulgação de Instrumentos Financeiros.
 - IAS 1 – Apresentação das Demonstrações Financeiras.

A companhia não espera que as mudanças tenham impacto em suas demonstrações financeiras consolidadas. Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

2.3. Adoção inicial dos IFRS (CPCs)

Em todos os períodos anteriores, incluindo o ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2009, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos do CPC e normas complementares da CVM vigentes naquele exercício. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram preparadas de acordo com os pronunciamentos do CPC, incluindo os novos pronunciamentos vigentes para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2010. Adicionalmente, as demonstrações financeiras consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram preparadas de acordo com o IFRS, incluindo os novos pronunciamentos vigentes para os exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2010, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pela

Notas Explicativas

CVM e pelo CPC.

Dessa forma, a Companhia preparou suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas cumprindo as normas previstas nos CPCs para os períodos iniciado em 1º de janeiro de 2010. Para as presentes demonstrações financeiras, o saldo de abertura considerado foi o de 1º de janeiro de 2009, data da transição para os CPCs. As demonstrações financeiras individuais da Companhia, somente diferem das práticas do IFRS no que se refere (i) à avaliação dos investimentos em controladas pelo método de equivalência patrimonial, enquanto que para fins de IFRS seria custo ou valor justo, (ii) no tratamento das entidades controladas em conjunto, que nas demonstrações individuais está pelo método da equivalência patrimonial e nas demonstrações consolidadas está pela consolidação proporcional. Além disso, a legislação societária brasileira requer que as companhias abertas apresentem a demonstração de valor adicionado – DVA em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, enquanto que para fins de IFRS, tais demonstrações são apresentadas como informações suplementares.

As Demonstrações financeiras individuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas considerando a aplicação integral dos CPCs e as Demonstrações financeiras consolidadas também considerando a aplicação integral dos CPCs e de acordo com o “International Financial Reporting Standards – IFRS” aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pela CVM e pelo CPC.

Exceções e isenções adotadas

O CPC 37 – Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade permite algumas isenções na aplicação retrospectiva dos requerimentos dos CPCs para o exercício findo em dezembro de 2010. A Companhia adotou as exceções obrigatórias e aplicou a seguinte isenção:

- Classificação de instrumentos financeiros: a Companhia optou por classificar e avaliar seus instrumentos financeiros de acordo com os CPC 38, 39 e 40 na data de transição. Não foram realizadas análises retroativas à data original de contratação dos instrumentos financeiros vigentes na data de transição. Todos os instrumentos financeiros contratados após a data de transição foram analisados e classificados na data de contratação das operações.

A Companhia resolveu não adotar a isenção do custo atribuído (“deemed cost”) considerando que: (i) o método de custo, deduzido de provisão para perdas, é o melhor método para avaliar os ativos imobilizados da Companhia; (ii) o ativo imobilizado da Companhia é segregado em classes bem definidas e relacionadas à sua atividade operacional; e (iv)

Notas Explicativas

a Companhia possui controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens.

Reconciliação entre as demonstrações financeiras anteriormente reportadas e o IFRS (CPCs)

Não ocorreram ajustes e reclassificações no balanço patrimonial individual em 1/1/2009.

Não ocorreram ajustes no balanço patrimonial consolidado em 1/1/2009. A única reclassificação foi a transferência da participação de acionistas não controladores para o patrimônio líquido no montante de R\$12.219. O patrimônio líquido consolidado passou de R\$307.538 para R\$319.757 em 1/1/2009.

Não ocorreram ajustes e reclassificações no balanço patrimonial individual e na demonstração do resultado individual em 31/12/2009.

Não ocorreram ajustes e reclassificações na demonstração do resultado consolidado em 31/12/2009.

Não ocorreram ajustes no balanço patrimonial consolidado em 31/12/2009. A única reclassificação foi a transferência da participação de acionistas não controladores para o patrimônio líquido no montante de R\$20.445. O patrimônio líquido consolidado passou de R\$656.413 para R\$676.858 em 31/12/2009.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Caixa e bancos	5.898	2.715	1.108	66.550	12.672	3.100
Equivalentes de caixa						
Aplicações financeiras	12.056	298	11.126	18.007	298	26.187
Fundo de investimento	92.902	272.893	30.887	106.295	300.911	30.887
Total	110.856	275.906	43.121	190.852	313.881	60.174

As aplicações financeiras da Companhia são realizadas por meio de fundos exclusivos de investimento ou em operações realizadas diretamente junto a instituições financeiras de primeira linha. A Companhia tem por política, aplicar seus recursos em fundos ou diretamente, em instrumentos financeiros de natureza conservadora e de alta liquidez, que incluem Certificados de Depósito Bancário (CDB) de

Notas Explicativas

bancos de primeira linha, Debêntures Compromissadas lastreadas em CDBs de bancos de primeira linha, Letras Financeiras do Tesouro, Notas do Tesouro Nacional, Letras do Tesouro Nacional e outros Títulos Públicos Federais. Estas aplicações financeiras têm rendimento atrelado ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI), com remuneração que varia entre 80% e 102,5% do CDI, conforme natureza e prazo de cada instrumento. Em 31 de dezembro de 2010, a rentabilidade acumulada de 12 meses das aplicações financeiras da Companhia era de 100,02% do CDI.

A Companhia realizou a consolidação dos fundos de investimentos exclusivos "PITT Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado" e do "Fundo de Investimento Caixa Direcional Renda Fixa Crédito Privado" de acordo com a Instrução CVM nº 408/04. Os balanços patrimoniais dos fundos de investimentos encontram-se a seguir apresentados:

Ativo	PITT Fundo de Investimento			Caixa Direcional Fundo	
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009
<i>Disponibilidades</i>					
<i>Caixa e bancos</i>	2	8	8	1	1
<i>Debêntures</i>	31.893	72.113			-
<i>Letras financeiras do tesouro</i>	122	74.620	13.934	34.597	29.105
<i>Letras do tesouro</i>				12.545	58.953
<i>Notas do tesouro</i>				3.156	1.525
<i>Certificado de Depósito Bancário (CDB)</i>	4.703	42.323	16.953	19.287	22.272
Total ativo	36.720	189.064	30.895	69.586	111.856
Passivo					
<i>Contas a pagar</i>	7	16	8	4	5
<i>Patrimônio líquido</i>					
<i>Capital social</i>	25.214	184.570	25.807	61.144	110.000
<i>Resultado do exercício</i>	11.499	4.478	5.080	8.438	1.851
Total do patrimônio líquido	36.713	189.048	30.887	69.582	111.851
Total do passivo e patrimônio líquido	36.720	189.064	30.895	69.586	111.856

Notas Explicativas**4. Contas a receber**

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Contas a receber por incorp. Imóveis (a)						
<i>Unidades concluídas</i>	7.538	7.451	5.233	248.082	70.382	27.057
<i>Unidades não concluídas</i>	-	-		526.415	358.702	215.108
<i>(-) Ajuste a valor presente</i>	-	-	-	(21.315)	(17.306)	(6.988)
<i>(-) Desconto por securitização de títulos</i>	(137)	(385)	(585)	(137)	(441)	(690)
<i>(-) Provisão para Devedores Duvidosos (PDD)</i>	(1.534)	(1.312)	(1.163)	(1.534)	(1.312)	(1.163)
Total	5.867	5.754	3.485	751.511	410.025	233.324
<i>Parcela circulante</i>	5.259	4.953	1.990	594.108	324.992	157.338
<i>Parcela não circulante</i>	608	801	1.495	157.403	85.033	75.986
Contas a receber por prestação de serviço						
<i>Intermediação imobiliária</i>	-	-		2.458	534	8
<i>Administração de obras</i>	1.723	2.155	3.110	265	156	3.110
<i>Construção por empreitada</i>	-	-	-	65.579	4.296	-
Total	1.723	2.155	3.110	68.303	4.986	3.118
<i>Parcela circulante</i>	1.723	2.155	3.110	68.303	4.986	3.118
<i>Parcela não circulante</i>	-	-	-	-	-	-

(a) Conforme mencionado na Nota 2.2.1, a Companhia e suas controladas e coligadas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963/03 e OCPC 01 aprovados pelo Comitê dos Pronunciamentos Contábeis (CPC), para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Na Nota 17.2 são apresentados os saldos a receber não reconhecidos nas demonstrações financeiras.

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009 e 1º de janeiro de 2009, o saldo de contas a receber consolidado está líquido do ajuste a valor presente nos montantes de R\$ 21.315, R\$ 17.306 e 6.988 respectivamente. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente das contas a receber para unidades não concluídas e contabilizou o montante pelo critério descrito

Notas Explicativas

na Nota 2.2.1. O contas a receber é ajustado a partir da data do registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de receitas da atividade imobiliária, cujo tratamento está mencionado na Nota 2.2.1, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. Foi utilizada a taxa média de desconto de 7,0% ao ano, que corresponde ao custo médio ponderado de captação da Companhia descontando-se a inflação.

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves são atualizadas pelo IGPM e há incidência de juros de 12% a.a.

Em 31 de dezembro de 2010 e 2009, os títulos a vencer de incorporação de imóveis e prestação de serviços, estão classificados no circulante e compostos pelos seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	2010	2009
A vencer		
1º trimestre	162.312	56.135
2º trimestre	106.254	57.811
3º trimestre	119.807	65.185
4º trimestre	240.043	130.603
	<u>628.416</u>	<u>309.734</u>
Vencidos		
de 0 a 30 dias	12.501	8.063
de 31 a 60 dias	4.008	2.319
de 61 a 90 dias	1.805	2.287
de 91 a 120 dias	876	704
de 121 a 150 dias	2.774	1.417
de 151 a 180 dias	1.068	714
acima de 180 dias	10963	4.741
	<u>33.995</u>	<u>20.245</u>

Notas Explicativas

Os títulos a vencer classificados como não circulante em 31 de dezembro de 2010 possuem o seguinte fluxo de recebimento:

Ano	Controladora	Consolidado
<i>Até dezembro/2012</i>	323	115.041
<i>Até dezembro/2013</i>	206	30.344
<i>Até dezembro/2014</i>	71	6.045
<i>Até dezembro/2015</i>	8	5.299
<i>Após dezembro/2015</i>	-	674
Total	608	157.403

5. Imóveis a comercializar

Representado pelos adiantamentos pagos para aquisições de terrenos, terrenos para futuras incorporações, e pelos custos das unidades imobiliárias concluídas e em construção, conforme demonstramos a seguir:

5.1. Estoque de terrenos a incorporar

SCP, SPE ou empreendimento	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>Alto Periquito - Betânia</i>	-	3.449	2.826
<i>Santa Mônica - R. Canoeiros</i>	1.327	1.327	956
<i>Campo Grande - Rio de Janeiro</i>	1.400	1.400	1.400
<i>Taguatinga/DF - Fazenda Vicente Pires</i>	25.202	14.528	13.252
<i>Adiantamento aquisição terreno Porto Velho/RO</i>	1.031	955	915
<i>Adiantamento aquisição terreno Serra/ES</i>	1.632	1.492	1.361
<i>Terreno Castelo - Obra 265</i>	105	-	-
<i>Terreno Aterro do Leme RJ - Obra 279</i>	75	-	-
<i>Terreno MG/BH Pampulha – Obra 289</i>	6.500	-	-
<i>Terreno RJ/Macaé América Ferreira – Obra 295</i>	30	-	-
<i>Adiantamento aquisição terreno Manaus/AM (Onix - Bem Viver Total Ville)</i>	-	-	7.284
<i>Outros</i>	-	499	190
Total (controladora)	37.302	23.650	28.184

Controladora	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>Parcela circulante</i>	9.437	6.675	5.372
<i>Parcela não circulante</i>	27.865	16.975	22.812
Total	37.302	23.650	28.184

Notas Explicativas

SCP, SPE ou empreendimento	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>Direcional Campinas – Campinas Nova</i>	4.612	4.588	5.083
<i>SCP Jacundá – Gran Prix e Equilibrium</i>	1.100	-	-
<i>Altana Empreendimentos Ltda.</i>	203	203	212
<i>Direcional Silvestre</i>	-	-	62
<i>Esmeraldas - Gran Felicitá</i>	-	-	14.759
<i>Direcional Canário</i>	-	-	650
<i>Âmbar – Cachoeira do Madeira (a)</i>	3.012	5.869	-
<i>Valparaíso – Dream Park (a)</i>	7.328	7.328	-
<i>Taguatinga – Setor Total Ville (a)</i>	25.386	30.756	-
<i>Diamante – Bella Cita (a)</i>	9.738	10.180	-
<i>Direcional Rubi – Allegro Residencial Club (a)</i>	10.158	9.515	-
<i>Ônix – Bem Viver Total Ville (a)</i>	7.622	8.711	-
<i>Una Empreendimentos – Andradás/Esplanada</i>	-	846	-
<i>Direcional Ametista Empreendimentos</i>	12.096	12.095	11.474
<i>Direcional Sodalita Empreendimentos</i>	1.273	1.150	2.381
<i>Alexandrita - Varandas Fazenda</i>	-	-	3.731
<i>Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	7.100	3.053	3.172
<i>Bujari - Parque Verde</i>	-	-	181
<i>Safira – Marabá Total Ville (a)</i>	18.899	20.943	92
<i>Direcional Turquesa</i>	10.380	6.428	-
<i>Bom Sucesso Incorporações Imobiliárias (a)</i>	7.358	-	43
<i>Azurita Empreendimentos Imobiliários</i>	16.031	16.031	12.396
<i>MASB 16 SPE Ltda.</i>	-	3.191	-
<i>Citrino Empreendimentos Imobiliários</i>	9.594	9.594	230
<i>Direcional Assis Brasil (a)</i>	3.280	3.281	1
<i>Turmalina Empreendimentos</i>	1.350	-	-
<i>Água Marinha</i>	26.505	-	-
<i>Santa Rosa Empreendimentos</i>	12.656	-	-
<i>Consórcio Total Ville Porto Velho</i>	5.731	-	-
<i>Coral Empreendimentos</i>	7.600	-	1.497
<i>Zircão Empreendimentos Imobiliários</i>	-	-	9
<i>Jaspe Empreendimentos</i>	-	-	722
<i>Arinos Empreendimentos</i>	5.717	-	-
<i>Direcional Rio Branco</i>	4.000	-	-
<i>Direcional Porto Acre</i>	8.724	-	-
<i>Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	5.721	-	-
<i>Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	5.370	-	-
<i>Direcional Geminiano Projeto 01</i>	4.000	-	-
<i>Direcional Santo Antônio</i>	21.462	-	-
<i>Direcional Arapiraca</i>	8.011	-	-
<i>Direcional Tarauacá</i>	29.459	-	-
<i>Direcional São Miguel</i>	896	-	-
<i>Direcional Igaci</i>	7.126	-	-
<i>Direcional Cajueiro</i>	6.514	-	-
<i>Direcional Xapuri</i>	12.796	-	-
<i>Direcional Alegre</i>	22.000	-	-

Notas Explicativas

<i>Direcional Riachos</i>	16.000	-	-
<i>Total (consolidado)</i>	404.110	177.412	84.879

Consolidado	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>Parcela circulante</i>	252.992	68.672	62.067
<i>Parcela não circulante</i>	151.118	108.740	22.812
<i>Total</i>	404.110	177.412	84.879

(a) Para os referidos terrenos, a Companhia realizará a incorporação por fase, conseqüentemente, o saldo representa o montante das demais fases dos empreendimentos a serem incorporados.

5.2. Estoque de imóveis concluídos

SCP, SPE ou empreendimento	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>Residencial Plaza das Águas</i>	15	15	344
<i>SCP Rio – Quintas e Aquarela da Península</i>	5.350	5.761	-
<i>Total (controladora) – circulante</i>	5.365	5.776	344
<i>SCP Serra da Canastra - Serra do Cipó</i>	-	-	34
<i>SCP Rio Aterpa – Vila Borghese e San Filippo</i>	1.317	3.699	7.064
<i>SCP Parque Prado – Club House</i>	-	1.048	-
<i>SCP Retiro dos Artistas – Mirante Campestre</i>	747	3.391	-
<i>SCP Manaus – Eliza Miranda 1ª, 2ª, 3ª e 4ª etapas</i>	6.181	5.175	-
<i>SCP Gran Reserva – Gran Reserva</i>	280	-	-
<i>SCP Paradiso – Paradiso Club e Paradiso Uno</i>	771	-	-
<i>SCP Le Parc – Le Parc de France</i>	58	-	-
<i>SCP Lago – Lake View Resort</i>	1.767	-	-
<i>SCP Cisão Valadares Gontijo</i>	273	-	408
<i>SCP Bartira Mourão – Antares</i>	382	-	-
<i>Rubelita – Al Maré</i>	360	-	-
<i>SCP Jacundá – 1ª Etapa Gran Prix</i>	2.026	-	-
<i>Total (consolidado) – circulante</i>	19.527	19.089	7.850

5.3. Estoque de imóveis em construção

SCP, SPE ou empreendimento	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>SCP Parque Prado - Club House</i>	-	-	1.051
<i>SCP Retiro dos Artistas - Mirante Campestre</i>	-	-	2.475
<i>SCP Águas Claras - Life Residence</i>	-	-	7
<i>SCP Jacundá – 2ª Etapa Equilibrium</i>	5.724	3.370	4.043
<i>SCP Manaus – Eliza Miranda 5ª etapas</i>	3.247	336	2.802
<i>SCP Rio - Quintas e Aquarela da Península</i>	-	-	7.124
<i>SCP Claudio Manoel - Chopin</i>	-	-	807
<i>SCP Campinas - Vivere</i>	-	-	1.059
<i>Direcional Campinas – Campinas Nova</i>	707	568	-
<i>Jonasa – Weekend e Gran Vista</i>	4.348	4.916	6.619
<i>SCP Ouro Preto - Gran Parque</i>	-	-	54
<i>Altana Empreendimentos</i>	11	11	-
<i>SCP Cisão Valadares Gontijo</i>	-	351	116

Notas Explicativas

Diresomattos Gutierrez – Volare	-	146	455
SCP Bartira Mourão – Antares	-	651	175
SCP Tereza Motta Valadares - Centauro	-	-	102
Ernane Agrícola – Solares	974	1.345	1.453
Direcional Silvestre	519	85	-
Direcional Esmeralda – Gran Felicitá	1.717	14.980	-
TSC Rio Madeira – Garden Club	766	1.188	3.054
Rubelita – Al Maré	-	387	1.074
Valparaiso – Dream Park	5.474	4.421	12.640
Alexandria Empreendimentos	-	-	16
Âmbar – Águas e Brisas do Madeira	16.869	3.781	7.102
Maura Valadares Gontijo – Maura Valadares	-	336	-
SCP Lago – Lake View Resort	-	2.523	3.360
SCP Gran Riserva – Gran Riserva	-	48	989
SCP Paradiso - Paradiso Club e Paradiso Uno	-	-	686
Opala – Gran Paradiso	414	89	1.647
Taguatinga – Setor Total Ville	5.599	5.003	41.446
Direcional Canário Engenharia Ltda.	1.094	716	-
Diamante – Bella Cita Total Ville	5.923	1.456	14.124
Direcional Rubi Empreendimentos	7.464	6.900	17.266
Jatuarana – Vita Bella	7.304	2.745	3.212
Ônix – Bem Viver Total Ville	5.034	2.884	12.906
Jamari – Riviera	6.441	2.374	3.129
Una Empreendimentos – Andradas/Esplanada	1.253	510	855
SCP Le Parc - Le Parc de France	-	-	744
Direcional Ametista Empreendimentos	1.073	100	-
Direcional Sodalita Empreendimentos	-	119	-
Direcional TSC Lauro Sodré	6	6	5
SCP Santa Mônica – Villaggio Santa Mônica	102	19	282
Alexandrita – Varandas Fazenda	1.170	1.396	-
Malaquita Empreendimentos	3	152	-
Bujari – Parque Verde	647	2.336	-
Safira – Maraba Total Ville	3.942	1.867	-
Zircone Empreendimentos	12.876	233	-
Turquesa Empreendimentos	1.344	9.380	-
Direcional Oiti	59	-	-
Azurita Empreendimentos	1.064	132	-
Citrino Empreendimentos	305	274	-
Direcional Assis Brasil	33	21	-
Masb 16 SPE Ltda.	-	326	3.450
Turmalina Empreendimentos	81	6	-
Santa Margarida	1.455	444	-
Consórcio Total Ville Porto Velho	1.531	1.122	-
Direcional Patrimar Maragogi – Cap D' Antibes	1.159	3.346	-
Flourita Empreendimentos	14.444	20.187	-
Coral Empreendimentos	634	-	-
Água Marinha – Sítio São João	58	-	-
Direcional Jordão	524	-	-
Direcional Feijo	3.355	-	-
Direcional Capixaba	902	-	-
Direcional Brasileia	1.211	-	-
Arinos Empreendimentos	3.756	-	-
Rio Branco Empreendimentos	30	-	-
Direcional Porto Acre	120	-	-
Abaré Empreendimentos	541	-	-
Anadia Empreendimentos	208	-	-
Direcional Geminiano Projeto 01	164	-	-
Direcional Santa Rosa	296	-	-

Notas Explicativas

<i>Direcional Santo Antônio</i>	822	-	-
<i>Direcional Arapiraca</i>	459	-	-
<i>Direcional Tarauaca</i>	116	-	-
<i>Direcional Belo Monte</i>	366	-	-
<i>Direcional Xapuri</i>	29	-	-
<i>Direcional São Miguel</i>	39	-	-
<i>Direcional Igaci</i>	28	-	-
<i>SPE Direcional Alegre</i>	9	-	-
<i>Direcional Cajueiros</i>	1	-	-
<i>SCP Boa Casa</i>	1	-	-
<i>Direcional Riachos</i>	78	-	-
Total (consolidado)	135.923	103.586	156.329

Juros Capitalizados

Os juros pagos referentes aos financiamentos a produção estão contabilizados nas rubricas de imóveis em construção e imóveis concluídos de acordo com o OCPC 01, e os mesmos são apropriados ao resultado em função das vendas. No ano de 2010 foi capitalizado o montante de R\$ 17.709 (R\$ 11.246 em 31 de dezembro de 2009).

6. Créditos Diversos

Ativo	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>Créditos junto a SCPs</i>	4.358	4.358	1.768	-	-	-
<i>Adiantamentos a fornecedores</i>	1.702	335	288	3.026	1.595	885
<i>Créditos com Terceiros</i>	4.358	4.358	540	13.497	14.199	8.989
<i>Outros créditos</i>	1.252	2.259	152	12.472	4.239	2.946
	11.670	11.310	2.748	28.995	20.033	12.820
<i>Parcela circulante</i>	11.670	11.310	2.717	28.995	20.033	12.299
<i>Parcela não circulante</i>	-	-	31	28.995	20.033	521

Notas Explicativas

7. Partes relacionadas

Ativo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
Créditos junto a SCPs e SPEs (a)				
SCP Manaus - Eliza Miranda	14.791	12.883	-	-
Créditos junto a sócios de empreendimentos (b)				
TSC Engenharia Ltda	7.996	2.812	7.996	2.812
Citycasa Incorporações Imobiliários Ltda	258	-	258	-
Seven Engenharia Ltda	211	-	211	-
SPL Engenharia Ltda	35	-	35	-
Ager Incorporações Imobiliárias Ltda	4.211	-	4.211	-
Dam Incorporações Ltda	832	-	832	-
Créditos acionistas minoritários juntos a SPE (c)				
Direcional TSC Jatuarana Empreend. Imobil. Ltda	-	-	140	-
SCP Ouro Preto	-	-	372	-
Direcional Construtora Valparaíso Ltda	-	-	2.245	-
Zircone Empreend. Imobil. Ltda	-	-	2.997	-
Seabra Empreend. Imobil. Ltda	-	-	1.687	-
Andaraí Empreend. Imobil. Ltda	-	-	12.382	11.211
Total partes relacionadas	28.334	15.695	33.366	14.023
Parcela circulante	14.791	12.883	7.441	-
Parcela não circulante	13.543	2.812	25.925	14.023

(a) Créditos juntos a SCPs e SPEs

A companhia exerce o controle de forma direta, e possui influência significativa na administração da à SCP Manaus Eliza Miranda, no período comparativo de 2010 a 2009 existe entre as partes uma operação de mútuo financeiro, cujo prazo de duração está vinculado à construção do empreendimento, a correção aplicada à operação é CDI + 4% ao a.a, tal operação impacta no resultado da controladora em dezembro 2010 em R\$ 2.283 e 2009 em R\$ 1.471.

Notas Explicativas

(b) Créditos juntos a sócios de empreendimentos

A companhia exerce operações de mútuos com alguns parceiros de empreendimentos, geralmente acionistas minoritários das referidas SPEs, tais operações têm o prazo de duração vigente durante o período de construção. O mutuo com o sócio TSC Engenharia Ltda. está sendo corrigido a 100% CDI, com o sócio Ager Incorporações Imobiliárias Ltda. a correção é CDI + 4,13% a.a., com o sócios Citycasa Incorporações Imobiliárias Ltda. a correção CDI +4,13% a.a. a 100% CDI, com o sócio Seven Engenharia Ltda. a correção é CDI + 4,13% a.a.. O impacto financeiro dessas operações na controladora em dezembro de 2010 é de 661.

(c) Créditos com acionistas minoritários juntos a SCP e SPE

Tais operações são exclusivamente relacionadas ao aporte de recursos para a construção sendo, está sendo negociado junto aos sócios uma forma de correção dessas diferenças temporários de recursos de caixa.

A receita financeira decorrente de operações com partes relacionadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, na controladora e consolidado, totalizou R\$ 2.944, (2009 R\$ 1.471), sendo esses juros decorrentes nos contratos especificados nos itens a e b.

8. Investimentos em controladas e controladas em conjunto

A movimentação dos investimentos em 31 de Dezembro de 2010 está assim apresentada:

Controladas

Sociedade	% - Participação	No início do exercício 31/12/2009	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos/amortização	No final do exercício
SCP Parque Prado – Club House	100,00	2.057	6.207	2.910	(10.460)	714
SCP Quintas Valqueire – Quintas do Valqueire	10,00	8	19	1	(20)	8
SPL Campinas – Vivere	50,00	5.393	(291)	209	(209)	5.102
SCP Manaus – Eliza Miranda	40,00	23.114	(400)	761	-	23.475
SCP Chopin – Permuta	79,00	493	3.197	72	(3.258)	504
SCP Província Vicenza	10,00	1	132	(1)	(137)	(5)
SCP Green Village	20,00	1	131	1	(131)	2
SCP Cidadão XI	99,90	167	6.619	2.908	-	9.694
SCP Jacundá- Gran Prix e Equilibrium	88,00	17.766	(879)	9.048	-	25.935
Direcional Campinas	99,90	4.435	162	(1)	-	4.596
Jonasa – Weekend e Gran Vista	80,00	18.279	2.341	23.030	-	43.650
SCP Ouro Preto – Gran Parque	97,19	4.635	(152)	(454)	(408)	3.621
Esmeralda – Gran Felecity	50,00	3.488	1.556	6.535	-	11.579
Altana Empreendimentos Imobiliários	50,00	222	-	-	-	222
Rio Madeira – Garden Club	80,00	2.117	3.476	3.967	(1.491)	8.069
Direcional Silvestre	82,00	73	344	36	-	453
Âmbar – Águas/Brisas e Cachoeira	66,67	9.942	3.857	6.677	(2.349)	18.127
Valparaíso – Dreem Park	80,00	8.706	3.954	4.452	(1.588)	15.524
Alexandria – Allegro	50,00	5.879	2.383	(1.725)	-	6.537
SCP Maura Valadares – Permuta	98,10	3.990	(1.460)	223	-	2.753
SCP Lago – Lake View Resort	98,10	40.334	(4.464)	12.546	(39.351)	9.065
SCP Gran Riserva – Gran Riserva	98,10	11.171	(1.370)	(775)	-	9.026
SCP Paradiso – Paradiso Club e Uno	98,10	23.246	(4.448)	4.192	(663)	22.327
Diamante – Bella Cita Total Ville	99,99	11.122	22.673	6.287	(1.834)	38.248

Opala – Gran Paradiso e Gran Ventura	98,10	8.323	(1.529)	5.084	-	11.878
Taguatinga – Setor Total Ville	100,00	14.123	21.765	19.635	-	55.523
Rubi – Alegro Total Ville	99,99	13.982	(2.790)	2.439	-	13.631
Jatuarana – Vita Bella	80,00	1.541	6.358	1.697	(593)	9.003
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90	613	481	(101)	-	993
Onix – Bem Viver Total Ville	99,90	5.353	14.790	4.497	-	24.640
Jamari – Riviera	80,00	760	890	3.429	(386)	4.693
U N A Empreendimentos Imobiliários	99,90	1.359	640	631	-	2.630
SCP Le Parc de France – Le Parc	98,10	97388	(2.190)	761	(241)	3.618
Direcional Ametista Empreendimentos	99,99	1.134	1.558	(34)	-	2.658
Direcional Sodalita Empreendimentos	50,00	1.278	18	(9)	-	1.287
Direcional TSC Lauro Sodré Empreend.	80,00	8	(3)	-	-	5
SCP Santa Mônica – Villagio Santa Mônica	98,10	836	397	3.159	-	4.392
Alexandrita – Varanda Fazenda da Serra	50,00	2.057	-	1.899	-	3.956
Malaquita Empreendimentos Ltda.	99,90	3.210	2.847	527	-	6.584
Bujari – Parque Verde	99,90	814	370	1.752	-	2.936
Safira – Maraba Total Ville	99,99	2.278	14.200	8.640	-	25.118
Direcional Corretora S.A.	100,00	507	970	3.625	(2.754)	2.348
SCP Pro-Moradia II	99,90	124	4.684	3.708	-	8.516
Zircone Empreendimentos Ltda.	40,00	162	4.690	1.979	-	6.831
Direcional Turquesa Empreendimentos Ltda	99,90	1.659	10.362	(13)	-	12.008
Azurita Empreendimentos Ltda.	99,90	135	6.968	(20)	-	7.083
Citrino Empreendimentos Ltda.	99,90	277	29	-	-	306
Direcional Assis Brasil Ltda.	50,00	62	-	1	-	63
Masb 16 SPE Ltda. (1)	32,34	3.553	(2.219)	(108)	(1.226)	-
Turmalina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90	-	640	(1)	-	639
SCP Direcional Petrópolis – Petrópolis	99,90	1.318	(1.669)	874	-	523
SCP Direcional Ozias Monteiro – Ozias Monteiro	99,90	2.298	3.530	8.515	-	14.343
Santa Margarida Empreendimentos (1)	50,00	17	2.122	(21)	-	2.118
Seabra Empreendimentos	99,90	1.009	5.531	1.746	-	8.286
Flourita Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90	3.564	22.811	8.815	-	35.189
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90	11.211	-	1.159	-	12.370
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	4.633	-	-	4.633
Água Marinha Empreendimentos	99,90	-	3.555	(32)	-	3.523
Direcional Jordão Empreend. Imobil. Ltda.	50,00	-	702	-	-	702
Direcional Feijó Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,90	-	1.349	-	-	1.349
Direcional Capixaba Empreendimentos Ltda	99,90	-	3.803	3.469	-	7.272

SCP Meu Orgulho Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	6.100	6.873	-	12.973
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	1.082	393	-	1.475
Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários	99,90	-	155	(20)	-	135
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários	99,90	-	215	-	-	215
Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	889	(75)	-	814
Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	440	(2)	-	438
Direcional Comim Meu Orgulho Empreendimentos	99,90	-	5.845	6.640	-	12.485
Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários	99,90	-	3.078	(2)	-	3.076
Direcional Santo Antônio Empreend. Imobiliários Ltda	99,90	80	1.523	-	10	1.613
Direcional Arapiraca Empreendimentos Imobiliários	99,90	-	3.471	-	-	3.471
Direcional Tarauaca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	1.606	(1)	-	1.605
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	30	-	-	30
Direcional São Miguel Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	939	-	-	939
Direcional Igaci Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,90	-	7.182	-	-	7.182
SPE Direcional Alegre Empreendimentos Ltda	99,90	-	2.578	42	-	2.620
Direcional Cajueiro Empreendimentos Ltda	99,90	-	1	-	-	1
SCP Boa Casa Empreendimentos Ltda	99,90	-	1	-	-	1
Direcional Riachos Empreendimentos Ltda	99,90	-	66	-	-	66

Controladas em conjunto

SCP Retiro dos Artistas – Mirante Campestre	50,00	11.863	(5.774)	126	-	6.215
SCP Águas Claras II – Life	50,00	1.585	(282)	(93)	(548)	662
SCP Santa Inês	50,00	15	817	(3)	(812)	17
SCP Cidade Nova	50,00	80	702	(13)	(717)	52
SCP Brasília – Thomaz Starzl	100,00	305	5.558	86	(5.865)	84
SCP Serra da Canastra	50,00	225	2.442	10	(2.537)	140
SCP Rio/Barra – Vila Borghese e San Filippo	45,00	16.010	(8.176)	1.489	-	9.323
SCP Cláudio Manoel – Chopin	31,15	269	1.935	(26)	(2.154)	24
SCP Cisão Valadares Gontijo	50,00	351	(256)	218	-	313
Maura Valadares Gontijo – Maura Valadares	50,00	5.059	515	(689)	(2.215)	2.670
Diresomattos Gutierrez – Volare	50,00	3.139	(350)	283	-	3.072
SCP Bartira Mourão – Antares	50,00	1.277	(941)	675	-	1.011
SCP Tereza Motta – Centauro	50,00	1.616	(1.013)	335	-	938
Rubelita – Al Mare	50,00	2.968	367	2.250	(1.318)	4.267
Ernane Agrícola – Solares	50,00	3.081	440	1.947	-	5.468

<i>Direcional Oiti Empreendimentos Ltda.</i>	50,00	543	206	364	(65)	1.048
<i>Bom Sucesso Incorp. Invest. Imobiliário</i>	28,00	6.893	44	(35)	-	6.902
<i>Direcional Patrimar Maragogi – Barra tênis Clube</i>	45,00	781	(250)	1.961	-	2.492
<i>Direcional Brasileira Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	50,00	-	2.016	464	-	2.480
<i>Direcional Geminiano Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	50,00	-	4.213	-	-	4.213
<i>Direcional Belo Monte Empreendimentos Imobiliários Ltda</i>	50,00	-	205	-	-	205
Total de investimentos		341.632	211.499	191.798	(83.320)	661.609

○ sumário das demonstrações financeiras das investidas levantadas em 31 de Dezembro de 2010 está assim apresentado:

Sociedades	Circulante		Não circulante			Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro líquido
	Ativo	Passivo	Realizável	Permanente	Exigível							
SCP Parque Prado	29.057	34.973	6.331	138	80	714	16.390	3.136	(211)	37	(51)	2.910
SCP Retiro dos Artistas	13.548	917	29	160	1.294	11.526	8.350	703	94	50	(259)	588
SCP Quintas do Valqueire	88	3	-	-	35	81	-	-	12		-	12
SCP Águas Claras II	1.397	155	487	20	4.237	1.324	263	(538)	97	223	(8)	(226)
SCP Santa Inês	35	2	-	-	-	34	-	(4)	(6)	4	-	(6)
SCP Cidade Nova	151	34	-	-	14	103	-	(61)	10	22	-	(29)
SCP Campinas	22.740	12.574	51	151	162	10.204	12.786	938	10	92	(537)	503
SCP Brasília	132	47	-	-	-	85	-	(15)	63	38	-	86
SCP Serra da Canastra	378	70	-	-	28	280	(9)	(44)	14	49	-	20
SCP Manaus	90.923	32.608	244	961	1.318	58.201	24.356	5.751	(3.284)	209	(718)	1.958
SCP Edifício Chopin	520	22	149	-	10	638	-	-	(10)	106	-	96
SCP Província Vicenza	-	48	-	-	4	(51)	-	-	(6)		-	(6)
SCP Green Village	10	-	-	-	-	10	-	-	3	-	-	3
Cidadão XI	108.430	1.218	11	107	47	9.696	10.786	2.983	(13)	(8)	(47)	2.916
SCP Rio de Janeiro	7.401	1.080	15.740	13	1.357	20.717	11.611	3.382	(105)	5	(404)	2.879
SCP Cláudio Manoel	215	61	-	-	78	76	-	(96)	(2)	17	(2)	(84)
SCP Valadares Gontijo	629	2	-	-	-	627	703	619	(55)	-	(17)	547
SCP Jacundá	71.026	5.800	231	404	36.389	29.472	44.615	11.684	(293)	341	(1.317)	10.415
SPE Direcional Campinas Engenharia	5.544	1.626	-	683	-	4.602	-	-	-	(1)	-	(1)
SPE Jonasa Empreendimentos	104.385	14.098	36	561	36.321	54.563	86.216	32.785	(1.783)	326	(2.478)	28.849
SCP Ouro Preto	4.255	488	-	31	73	3.725	1.614	(466)	(49)	132	(66)	(448)
Direcional Esmeralda	16.379	10.399	24.498	112	7.432	23.158	44.689	19.251	(2.224)	(14)	(1.065)	15.948
SPE Altana Empreendimentos	29	-	405	10	-	445	-	-	-	-	-	-
Direcional TSC Rio Madeira	32.434	3.563	-	218	19.003	10.086	29.154	5.897	(131)	(38)	(758)	4.969
SPE Maura Valadares Gontijo	31.550	430	2.845	3	233	5.340	9.288	(807)	(500)	169	(240)	(1.378)
SPE Diresomattos Gutierrez	7.971	1.643	-	-	185	6.144	5.336	702	(90)	314	(345)	581
SCP Bartira Mourão	2.677	753	-	-	-	1.924	1.632	615	(57)	844	(52)	1.351
SCP Tereza Motta Valadares	3.175	1.310	-	-	(10)	1.876	1.766	105	(56)	684	(38)	694
Rubelita Empreendimentos	12.811	15.447	11.906	91	827	8.535	14.378	4.154	(224)	(310)	(682)	2.938
SCP Ernani Agrícola	13.014	2.319	-	6	-	10.700	11.225	3.607	(296)	911	(327)	3.895
SCP Direcional	561	18	-	10	-	553	-	-	-	-	-	-

Silvestre Ltda.												
Direcional Âmbor Empreendimentos	78.151	31.537	-	1.378	20.803	27.189	43.992	11.421	(1.047)	(94)	(1.202)	9.078
Direcional Valparaíso	34.727	12.807	3.611	928	7.055	19.405	18.804	4.704	(649)	21	(496)	3.581
Alexandria Empreendimentos	18.919	2.033	-	-	3.812	13.074	6.599	(964)	(411)	372	(190)	(1.194)
SCP Maura Valadares	1.945	216	1.155	-	78	2.806	-	-	(1)	195	-	194
SCP Lago Sul	18.573	49.882	43.216	213	2.879	9.241	26.813	10.275	(104)	3.700	(913)	12.957
SCP Gran Reserva	8.189	641	1.819	95	262	9.201	6.342	(530)	(125)	129	(197)	(724)
SCP Paradiso	47.323	13.996	87	150	10.805	22.759	22.993	5.414	(488)	97	(634)	4.390
Direcional Opala Empreendimentos	26.459	8.374	462	454	6.893	12.108	17.072	5.495	(86)	227	(451)	5.184
Direcional Taguatinga	47.040	35.766	53.717	1.220	10.688	55.523	70.073	26.849	(4.175)	(118)	(2.688)	19.868
Direcional Diamante	38.729	6.339	10.396	1.012	5.547	38.252	29.735	9.144	(1.204)	(696)	(955)	6.290
Direcional Rubi	15.770	4.486	11.831	1.029	10.511	13.633	9.142	3.615	(897)	(9)	(269)	2.440
Direcional TSC Jatuarana	10.892	2.806	8.373	204	5.409	11.254	11.141	2.704	(271)	(21)	(288)	2.123
Direcional Canário	1.098	104	-	-	-	994	-	-	(102)	-	-	(102)
Onix Empreendimentos imobiliários	42.381	12.558	6.533	440	12.132	24.664	28.759	6.551	(1.218)	(39)	(785)	4.509
Direcional TSC Jamari	14.256	2.638	-	129	5.880	5.866	8.887	4.579	(81)	(9)	(201)	4.287
U N A Empreendimentos	2.855	375	-	163	37	2.606	1.332	735	(68)	-	(37)	631
SCP Le Parc de France	3.978	307	11	7		3.688	2.358	756	(2)	133	(73)	814
Direcional Ametista	1.111	1.688	12.096	287	9.148	2.658	-	-	(31)	(4)	-	(35)
Direcional Sodalita	2.574	-	-	-	-	2.574	-	-	5	-	-	5
Direcional TSC Lauro Sodré	6	-	-	-	-	6	-	-		-	-	-
SCP Direcional Santa Mônica	6.636	1.232	10	27	964	4.477	8.787	3.507	(19)	(11)	(254)	3.223
Alexandrita Empreendimentos	8.675	4.983	10.978	132	6.890	7.913	16.317	4.212	(134)	133	(412)	3.799
Malaquita Empreendimentos	7.683	1.093	-	-	-	6.590	2.192	851	(277)	-	(46)	528
Bujari Empreendimentos	5.824	2.891	-	48	41	2.939	7.151	2.229	(298)	15	(192)	1.754
Direcional Safira	34.791	10.669	16.503	1.141	16.646	25.120	29.565	10.933	(801)	(58)	(1.426)	8.647
Direcional Corretora	2.530	182	-	1	-	2.348	3.894	3.894	(57)	(2)	(210)	3.625
Pro-Moradia II	9.307	846	10	97	49	8.520	11.806	3.771	(4)	(1)	(53)	3.712
Zircão Empreendimentos	48.984	1.195	7.553	2.536	40.801	17.077	21.405	7.147	(1.458)	(3)	(678)	5.008
Direcional Turquesa	11.739		-	282	-	12.020	-	-	(13)	-	-	(13)
Direcional Oiti Empreendimentos	1.677	385	803	-	-	2.096	6.546	521	(34)	20	(4)	502

Azurita Empreendimentos	23.108	1.286	-	17	14.749	7.090	-	-	(20)	-	-	(21)
Citrino Empreendimentos	307	-	9.595	-	9.595	307	-	-	-	-	-	-
Direcional Assis Brasil	126	-	6.560	-	6.560	126	-	-	-	2	-	2
Masb 16 SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bom Sucesso Incorporação	26.251	1.602	-	-	-	24.648	-	-	(1)	(14)	-	(16)
Turmalina Empreendimentos	1.450	811	-	-	-	639	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional Petropolis	589	90	11	66	53	523	6.674	884	30	32	(32)	914
Direcional Ozias	15.839	1.584	52	247	202	14.352	33.593	8.090	70	79	(129)	8.109
Santa Margarida Empreendimentos	5.031	572	-	-	-	4.460	-	-	-	10	(3)	7
Seabra Empreendimentos	12.063	11.014	7.109	487	491	8.154	12.169	3.059	(997)	(28)	(287)	1.747
Maragoggi Empreendimentos	7.963	2.731	3.002	20	2.718	5.537	10.646	5.310	(631)	149	(352)	4.476
Direcional Flourita	19.939	1.038	17.581	92	1.768	34.806	25.887	10.929	(1.297)	(1)	(816)	8.815
Andaraí Empreendimentos	12.383	-	-	-	-	12.383	-	-	-	1.161	-	1.161
Coral Empreendimentos	8.249	623	-	-	2.988	4.637	-	-	-	-	-	-
Água Marinha	26.576	23.049	-	-	-	3.527	-	-	(30)	(2)	-	(32)
Direcional Jordão	1.420	16	-	-	-	1.404	-	-	-	-	-	-
Direcional Feijo	3.657	6	-	-	2.300	1.351	-	-	-	-	-	-
Direcional Capixaba	7.399	648	-	548	23	7.275	7.005	3.986	(299)	-	(218)	3.469
Direcional Brasileira	3.394	1.794	3.667	32	339	4.960	4.661	1.135	(86)	-	(118)	931
Direcional Meu Orgulho	15.143	2.367	15	288	98	12.980	23.258	7.045	(45)	(9)	(111)	6.881
Floramar Andrade Valadares	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arinos Empreendimentos	9.809	2.524	255	167	6.231	1.476	1.284	519	(108)	(1)	(18)	393
Rio Branco Empreendimentos	36	-	4.000	-	3.900	135	-	-	(20)	-	-	(20)
Porto Acre	88.517	1.039	-	-	7.597	215	-	-	-	-	-	-
Abaré Empreend.	6.277	5.928	-	465	-	815	-	-	(75)	-	-	(76)
Anadia Empreend.	5.579	79	-	308	5.370	438	-	-	(2)	-	-	(3)
Comim Meu Orgulho	14.030	1.572	9	61	44	12.485	13.948	6.706	-	(1)	(66)	6.640

Germiniano Proj 01	84.664	44	-	-	-	8.422	-	-	-	0	0	0
Direcional Santa Rosa	13.024	9.956	-	14	-	3.081	-	-	-	0	0	0
Direcional Santo Antônio	22.381	20.819	-	53	-	1.615	-	-	-	0	0	0
Direcional Arapiraca	8.479		-	-	5.005	3.474	-	-	-	0	0	0
Direcional Tarauaca	29.621	55	-	-	27.959	1.607	-	-	(1)	0	0	(1)
Direcional Belo Monte	810	400	-	-	-	410	-	-	-	-	-	-
Direcional Xapuri	12.830	4	-	-	12.797	30	-	-	-	0	0	0
Direcional São Miguel	940		-	-	-	940	-	-	-	0	0	0
Direcional Igaci	7.189	-	-	-	-	7.189	-	-	-	0	-	0
Alegre Empreendimentos	13	-	24.610	-	22.000	2.623	-	-	-	0	-	42
Cajueiro Empreendimentos	1	-	6.514	-	6.514	1	-	-	-	-	-	-
Boa Casa Empreendimentos	1		-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Riachos Empreendimentos	16.078	3.212	-	-	12.800	66	-	-	-	-	-	-

A movimentação dos investimentos em 31 de Dezembro de 2009 está assim apresentada:

Controladas

Sociedade	% - Participação	No início do período 31/12/2008	Subscrição (redução) de capital/AFAC	Equivalência patrimonial	Dividendos	No final do período 31/12/2009
SCP Parque Prado - Club House	100,00	8.487	(2.322)	1.599	(5.707)	2.057
SCP Quintas Valqueire - Quintas do Valqueire	10,00	(2)	11	(1)	-	8
SPL Campinas – Vivere	50,00	2.729	13	2.651	-	5.393
SCP Manaus - Eliza Miranda	40,00	20.440	(1.439)	4.113	-	23.114
SCP Chopin – Permuta	79,00	1.171	-	71	(749)	493
SCP Província Vicenza	10,00	-	1	-	-	1
SCP Green Village	20,00	(1)	1	1	-	1
SCP Rio - Quintas e Aquarela da Península	30,00	14.544	(14.544)	-	-	-
SCP Jacundá- Gran Prix e Equilibrium	88,00	8.080	2.610	7.078	-	17.768
Direcional Campinas	99,90	4.287	148	-	-	4.435
Jonasa - Weekend e Gran Vista	80,00	9.497	(143)	8.925	-	18.279
Esmeralda - Gran Felecitá	99,90	84	468	2.936	-	3.488
Altana Empreendimentos Imobiliários	50,00	222	-	-	-	222
Rio Madeira - Garden Club	60,00	710	1	1.406	-	2.117
Direcional Silvestre	82,00	67	8	(2)	-	73
Âmbar - Águas/Brisas e Cachoeira	60,00	5.571	851	3.520	-	9.942
Valparaíso - Dreem Park	80,00	3.646	3.630	1.430	-	8.706
Alexandria – Allegro	50,00	3.303	1.375	1.201	-	5.879
SCP Maura Valadares – Permuta	98,10	6.107	(2.202)	85	-	3.990
SCP Ouro Preto - Gran Parque	97,19	2.891	(373)	2.117	-	4.635
SCP Lago - Lake View Resort	98,10	33.928	(9.369)	15.775	-	40.334
SCP Gran Reserva - Gran Reserva	98,10	7.060	(1.999)	6.110	-	11.171
SCP Paradiso - Paradiso Club e Uno	98,10	15.781	(3.625)	11.090	-	23.246
Opala - Gran Paradiso e Gran Ventura	98,10	2.007	2.767	3.549	-	8.323
Taguatinga - Setor Total Ville	80,00	5.045	7.966	1.112	-	14.123
Diamante - Bella Cita Total Ville	99,99	4.795	6.362	(35)	-	11.122
Rubi - Alegro Total Ville	99,99	11.252	1.094	1.636	-	13.982
Jatuarana - Vita Bella	60,00	297	611	633	-	1.541
Direcional Canário Engenharia Ltda.	99,90	499	117	5	-	621
Onix - Bem Viver Total Ville	85,00	1.154	1.749	2.442	-	5.345
Jamari – Riviera	60,00	647	140	(27)	-	760
UNA Empreendimentos Imobiliários	99,90	866	493	-	-	1.359
SCP Le Parc de France - Le Parc	98,10	1.330	1.206	2.752	-	5.288
Direcional Ametista Empreendimentos	99,90	705	429	-	-	1.134
Direcional Sodalita Empreendimentos	99,90	2.547	(1.269)	-	-	1.278
Direcional TSC Lauro Sodré Empreend.	60,00	10	(2)	-	-	8

SCP Santa Mônica - Villagio Santa Mônica	98,10	357	32	447	-	836
Alexandrita - Varanda Fazenda da Serra	50,00	213	443	1.401	-	2.057
Malaquita Empreendimentos Ltda.	99,90	3.185	25	-	-	3.210
Bujari - Parque Verde	99,90	198	202	414	-	814
Safira - Maraba Total Ville	99,99	188	1.694	396	-	2.278
Direcional Corretora S.A.	100,00	15	(10)	1.372	(871)	506
Coral Empreendimentos Ltda.	50,00	44	(44)	-	-	-
Zircone Empreendimentos Ltda.	50,00	36	126	-	-	162
Jaspe Empreendimentos Ltda.	50,00	35	(35)	-	-	-
Azurita Empreendimentos Ltda.	99,90	16	119	-	-	135
Citrino Empreendimentos Ltda.	100,00	230	47	-	-	277
Direcional Assis Brasil Ltda.	50,00	5	56	1	-	62
SCP Direcional Petropolis - Petropolis	100,00	-	1.483	(165)	-	1.318
SCP Direcional Ozias Monteiro - Ozias Monteiro	100,00	-	1.119	1.175	-	2.294
Santa Margarida Empreendimentos	50,00	-	-	17	-	17
Seabra Empreendimentos	99,90	-	1.040	(31)	-	1.009
SCP Cidadão XI	100,00	-	192	(25)	-	167
SCP Pro-Moradia II	100,00	-	126	(2)	-	124
Flourita Empreend. Imobiliários Ltda.	99,90	-	3.564	-	-	3.564
Turmalina Empreend. Imobiliários Ltda.	100,00	-	80	-	-	80
Direcional Turquesa Empreend. Imobil. Ltda.	99,90	-	1.659	-	-	1.659
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	11.211	-	-	11.211

Controladas em Conjunto

SCP Retiro dos Artistas - Mirante Campestre	50,00	14.860	874	(3.871)	-	11.863
SCP Águas Claras II – Life	50,00	3.305	(1.150)	(570)	-	1.585
SCP Santa Inês	50,00	13	1	1	-	15
SCP Cidade Nova	50,00	84	-	(4)	-	80
SCP Brasília - Thomaz Starzl	100	160	172	136	(163)	305
SCP Serra da Canastra	50,00	270	-	54	(99)	225
SCP Rio/Barra - Vila Borghese e San Filippo	45,00	19.387	(4.817)	1.440	-	16.010
SCP Cláudio Manoel - Chopin	31,15	672	-	233	(635)	270
SCP Cisão Valadares Gontijo	50,00	58	(34)	328	-	352
Maura Valadares Gontijo - Maura Valadares	50,00	2.798	(140)	2.336	65	5.059
Diresomattos Gutierrez - Volare	50,00	1.578	1.070	491	-	3.139
SCP Bartira Mourão - Antares	50,00	537	675	65	-	1.277
SCP Tereza Motta - Centauro	50,00	397	922	297	-	1.616
Rubelita - Al Mare	50,00	933	(500)	2.535	-	2.968
Ernane Agrícola - Solares	50,00	1.192	1.199	690	-	3.081
Direcional Oiti Empreendimentos Ltda.	50,00	11	174	358	-	543
Masb 16 SPE Ltda.	32,95	2.792	958	(197)	-	3.553
Bom Sucesso Incorp. Invest. Imobiliário	28,00	154	6.749	(9)	-	6.894
Direcional Patrimar Maragogi - Barra tênis Clube	50,00	-	783	(2)	-	781

Total de investimentos		233.479	24.829	91.483	(8.159)	341.632
------------------------	--	---------	--------	--------	---------	---------

O sumário das demonstrações financeiras das investidas levantadas em 31 de Dezembro 2009 está assim apresentado:

Sociedade	Balanco patrimonial				Demonstração do resultado						
	Circulante		Não circulante		Patrimônio líquido	Receita líquida de vendas e serviços	Lucro bruto	Despesas operacionais líquidas	Resultado financeiro líquido	IRPJ/CSLL	Lucro (prejuízo)
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo							
SCP Parque Prado - Club House	30.038	28.469	217	(308)	2.094	15.139	2.140	(735)	676	(505)	1.576
SCP Retiro dos Artistas - Mirante Campestre	27.713	3.705	130	370	23.768	2.977	(7.526)	(270)	69	26	(7.701)
SCP Quintas Valqueire - Quintas do Valqueire	98	3	-	16	79	-	(21)	7	-	-	(14)
SCP Águas Claras II - Life	2.108	530	2.260	627	3.211	1.950	(1.398)	(180)	565	(87)	(1.100)
SCP Santa Inês	31	1	-	-	30	-	(3)	-	4	-	1
SCP Cidade Nova	198	28	28	36	162	-	(48)	14	29	-	(5)
SPL Campinas - Vivere	20.862	8.898	174	1.437	10.701	17.211	5.851	(178)	110	(567)	5.216
SCP Brasília - Thomaz Starzl	437	96	39	75	305	-	(6)	(43)	36	-	(13)
SCP Serra da Canastra	559	70	3	42	450	231	83	16	15	(5)	109
SCP Manaus - Eliza Miranda	117.369	57.074	1.484	4.603	57.176	58.867	15.224	(1.668)	(1.822)	(1.505)	10.229
SCP Chopin - Permuta	398	14	248	17	615	-	-	(6)	112	-	106
SCP Província Vicenza	12	-	-	4	8	-	(1)	3	-	-	2
SCP Green Village	10	-	-	3	7	-	1	3	-	-	4
SCP Cidadão XI	155	18	32	-	169	-	(23)	-	-	-	(23)
SCP Rio/Barra - Vila Borghese e San Filippo	36.829	2.336	13	478	34.028	18.523	5.425	(1.388)	(193)	(644)	3.200
SCP Cláudio Manoel - Chopin	283	72	778	123	866	-	-	(6)	112	-	106
SCP Cisão Valadares Gontijo	709	6	-	-	703	244	161	(29)	-	(6)	126
SCP Jacundá - Gran Prix e Equilibrium	34.838	7.929	298	7.150	20.057	28.703	9.118	(319)	15	(835)	7.979
Direcional Campinas Engenharia	5.379	1.622	683	-	4.440	-	-	-	-	-	-
Jonasa - Weekend e Gran Vista	24.941	3.717	16.476	14.913	22.787	33.979	13.783	(1.816)	305	(1.178)	11.094
SCP Ouro Preto - Gran Parque	11.679	2.389	9	4.549	4.750	7.215	2.370	(93)	103	(221)	2.159
Esmeralda - Gran Felecitá	17.134	244	1.787	15.187	3.490	8.828	3.095	(50)	(1)	(106)	2.938
Altana Empreendimentos Imobiliários	30	-	415	-	445	-	-	-	-	-	-
Rio Madeira - Garden Club	6.918	1.276	5.154	8.160	2.636	9.853	2.323	(301)	11	(289)	1.744
Maura Valadares Gontijo - Maura Valadares	9.252	3.595	4.815	354	10.118	12.042	4.839	(310)	993	(584)	4.938
Diresomattos Gutierrez - Volare	4.876	1.098	2.982	481	6.279	7.082	1.035	(66)	6	(226)	749
SCP Bartira Mourão - Antares	3.362	808	-	-	2.554	1.097	118	(43)	8	(35)	48
SCP Tereza Motta - Centauro	3.091	1.195	1.433	96	3.233	3.426	692	(73)	5	(110)	514

Rubelita - Al Mare	15.484	2.749	89	6.889	5.935	14.422	5.392	(397)	22	(523)	4.494
Ernane Agrícola Solares	8.883	1.470	6	1.257	6.162	8.109	1.927	(346)	4	(259)	1.326
Direcional Silvestre Ltda.	86	1	4	-	89	-	-	-	(2)	-	(2)
SCP Gran Reserva - Gran Reserva	20.760	2.721	2.833	9.551	11.321	18.238	6.864	(281)	123	(544)	6.162
SCP Paradiso - Paradiso Club e Uno	42.469	6.459	144	12.574	23.580	33.534	13.159	(946)	(32)	(992)	11.189
Opala - Gran Paradiso e Gran Ventura	14.390	5.056	1.218	2.069	8.483	13.052	4.130	(184)	12	(341)	3.617
Taguatinga - Setor Total Ville	12.695	1.389	31.728	25.391	17.643	8.209	2.767	(1.121)	(10)	(256)	1.380
Diamante - Bella Cita Total Ville	6.025	754	10.801	4.951	11.121	5.537	1.840	(1.374)	(338)	(165)	(37)
Rubi - Alegro Total Ville	19.666	584	2.109	7.208	13.983	6.153	2.357	(559)	(7)	(155)	1.636
Jatuarana - Vita Bella	4.908	338	657	3.303	1.924	4.013	1.297	(409)	3	(102)	789
Direcional Canário Engenharia Ltda.	718	104	-	-	614	-	-	-	(2)	-	(2)
Onix - Bem Viver Total Ville	8.439	7.583	12.420	7.925	5.351	11.118	3.762	(1.038)	(22)	(296)	2.406
Jamari - Riviera	3.724	309	44	2.509	950	1.639	198	(189)	3	(46)	(34)
UNA Empreendimentos Imobiliários	1.360	-	-	-	1.360	-	-	-	-	-	(1)
SCP Le Parc de France - Le Parc	8.393	746	9	2.304	5.352	7.564	3.112	(131)	7	(220)	2.768
Direcional Ametista Empreendimentos	104	4	12.096	11.062	1.134	-	-	-	(1)	-	(1)
Direcional Sodalita Empreendimentos	2.556	-	-	-	2.556	-	-	-	-	-	-
Direcional TSC Lauro Sodré Empreend.	10	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
SCP Santa Mônica - Villagio Santa Mônica	993	169	28	2	850	1.546	658	(163)	3	(44)	454
Alexandrita - Varanda Fazenda da Serra	7.913	6.325	2.726	200	4.114	10.652	3.539	(505)	19	(253)	2.800
Malaquita Empreendimentos Ltda.	3.213	-	-	-	3.213	-	-	-	-	-	-
Bujari - Parque Verde	3.292	2.667	214	24	815	1.838	464	(16)	1	(35)	414
Safira - Maraba Total Ville	5.848	4.595	19.926	18.907	2.272	2.512	991	(523)	(6)	(73)	389
Direcional Corretora S.A.	551	45	1	-	507	1.669	1.669	(184)	1	(113)	1.373
SCP Pro Moradia II	117	-	7	-	124	-	(1)	(1)	-	-	(2)
Zircão Empreendimentos	238	76	-	-	162	-	-	-	-	-	-
Turquesa Empreendimentos Imob.	9.394	7	-	7.726	1.661	-	-	-	-	-	-
Direcional Oiti Empreendimentos Ltda.	1.082	41	253	189	1.105	1.504	755	(45)	7	-	717
Azurita Empreendimentos Ltda.	16.167	16.031	-	-	136	-	-	-	-	-	-
Citrino Empreendimentos Ltda.	278	-	9.595	9.595	278	-	-	-	-	-	-
Direcional Assis Brasil Ltda.	124	-	6.560	6.560	124	-	-	(1)	4	(1)	2
Masb 16 SPE Ltda.	10.957	17	-	-	10.940	-	-	(359)	(249)	-	(608)
Bom Sucesso Incorporação Invest. Imobiliário	24.664	96	-	-	24.568	-	-	(12)	(20)	-	(32)
Turmalina Empreend. Imobiliários Ltda.	17	12	-	-	5	-	-	-	-	-	-
SCP Direcional Petropolis - Petropolis	1.637	382	74	7	1.322	2.827	(144)	(2)	(1)	(14)	(161)
SCP Direcional Ozias Monteiro - Ozias Monteiro	3.208	1.034	140	19	2.295	9.094	1.359	(5)	22	(40)	1.336
Santa Margarida Empreendimentos (1)	2.831	2.797	-	-	34	-	-	33	-	-	33
Seabra Empreendimentos	1.574	711	147	-	1.010	463	168	(185)	(1)	(13)	(31)
Direcional Patrimar Maragogi - Barra Tênis Clube	6.751	5.234	44	-	1.561	-	-	-	(3)	-	(3)
Flourita Empreend. Imobiliários Ltda.	20.213	3	-	16.643	3.567	-	-	-	-	-	-
Andaraí Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.222	-	-	-	11.222	-	-	-	-	-	-

9. Imobilizado

Abaixo a movimentação do imobilizado da companhia no período entre 12/2010 e 12/2009:

Controladora

	Máquinas e Equip.	Móveis e Utensílios	Edifícios	Veículos	Equip de Informática	Outros Ativos	Total
Custo em 01/01/2009	280	330	1.100	360	431	23	2.524
Adição	1.846	140	-	305	451	1	2.743
(-) Baixa	-	-	-	-	(10)	-	(10)
Custo em 31/12/2009	2.125	470	1.100	665	873	25	5.258
(-) Depreciação em 01/01/2009	(120)	(71)	(85)	(266)	(166)	(13)	(721)
Movimentação líquida no período	(56)	(33)	(39)	(123)	(77)	(6)	(334)
(-) Depreciação em 31/12/2009	(176)	(103)	(125)	(388)	(243)	(20)	(1.055)
							-
Imobilizado Líquido em 31/12/2009	1.950	367	975	277	629	5	4.203

Custo em 01/01/2010	2.125	470	1.100	665	873	25	5.258
Adição	17.815	217	4.640	555	568	102	23.896
(-) Baixa	(7.633)	-	-	(436)	(178)	-	(8.247)
Custo em 31/12/2010	12.307	686	5.740	784	1.264	126	20.907
(-) Depreciação em 31/12/2009	(176)	(103)	(125)	(388)	(243)	(20)	(1.055)
Movimentação líquida no período	(648)	(62)	(152)	(160)	(226)	(17)	(1.265)
(-) Depreciação em 31/12/2010	(824)	(165)	(277)	(548)	(470)	(36)	(2.320)
Imobilizado Líquido em 31/12/2010	11.484	521	5.463	236	794	90	18.588

Consolidado

	Máquinas e Equip.	Móveis e Utensílios	Edifícios	Veículos	Equip de Informática	Estande de Vendas	Outros Ativos	Total
Custo em 01/01/2009	1.003	508	1.100	652	581	6.779	181	10.804

Adição	3.263	359	0	658	690	6.711	52	11.733
(-) Baixa	(28)	-	-	-	(10)	(3.022)	(143)	(3.203)
Custo em 31/12/2009	4.238	867	1.100	1.310	1.261	10.468	90	19.334
(-) Depreciação em 01/01/2009	(97)	(34)	(31)	(131)	(76)	(889)	(8)	(1.266)
Movimentação líquida no período	(293)	(103)	(94)	(398)	(229)	(2.693)	(24)	(3.833)
(-) Depreciação em 31/12/2009	(390)	(137)	(125)	(529)	(305)	(3.582)	(31)	(5.099)
Imobilizado Líquido em 31/12/2009	3.848	729	976	781	956	6.886	58	14.234
Custo em 01/01/2010	4.238	867	1.100	1.310	1.261	10.468	90	19.334
Adição	20.136	970	4.640	1.136	1.103	5.486	247	33.718
(-) Baixa	(7.641)	23	-	(462)	(177)	(1.106)	(0)	(9.363)
Custo em 31/12/2010	16.733	1.860	5.740	1.984	2.187	14.848	337	43.688
								-
(-) Depreciação em 31/12/2009	(390)	(137)	(125)	(529)	(305)	(3.582)	(31)	(5.099)
Movimentação líquida no período	(956)	(153)	(152)	(319)	(356)	(1.978)	(45)	(3.958)
(-) Depreciação em 31/12/2010	(1.346)	(290)	(277)	(848)	(661)	(5.560)	(76)	(9.058)
Imobilizado Líquido em 31/12/2010	15.387	1.570	5.463	1.136	1.526	9.288	261	34.630

A companhia e suas controladoras possuem 5 contratos de arrendamento mercantil financeiro de máquinas, equipamentos e veículos.

O valor contábil do imobilizado mantido sob compromissos de arrendamento mercantil financeiro em 31 de dezembro de 2010 foi de R\$ 4.080 (R\$ 1.109 em 31 de dezembro de 2009). Houve adições ao imobilizado durante o exercício no valor de R\$ 2.971 (R\$ 1.109 em 2009) de itens sob compromissos de arrendamento mercantil financeiro, que são garantidos pelos próprios objetos dos contratos.

Notas Explicativas

10. Empréstimos e financiamentos

Descrição	Controladora		01/01/2009	Consolidado		01/01/2009
	31/12/2010	31/12/2009		31/12/2010	31/12/2009	
Financiamento à construção						
SCP Retiro dos Artistas - Mirante Campestre (a)	-	-	-	-	1.017	9.947
SCP Águas Claras - Life (a)	-	-	-	-	390	3.848
SCP Manaus – Eliza Miranda (a)	-	-	-	4.399	15.426	17.067
Maura Valadares Gontijo - Maura Valadares (c)	-	-	-	-	768	1.181
SCP Rio/Barra - Vila Borghese e San Filippo (j)	-	-	-	201	-	6.366
SCP Rio - Quintas e Aquarela da Península (c)			-			3.764
SCP Parque Prado – Club House (d)	-	-	-	1.473	6.661	6.263
SCP Gran Riserva – Gran Riserva (e)	-	-	-	-	10.307	2.936
SCP Ouro Preto – Gran Parque (f)	-	-	-	253	5.895	1.771
SCP Campinas – Vivere (e)	-	-	-	5.053	4.143	174
SCP Paradiso – Paradiso Club (g)	-	-	-	20.957	14.983	1.769
SCP Jacunda – Gran Prix e Equilibrium (h)	-	-	-	35.981	11.819	-
TSC Rio Madeira – Garden Club (d)	-	-	-	17.420	3.748	-
Jonasa – Weekend e Gran Vista (d)	-	-	-	35.448	11.356	-
SCP TSC Jamari – (e)	-	-	-	5.806	-	-
Rubelita – Al Mare (d)	-	-	-	7.310	3.445	-
Alexandria – Allegro (e)	-	-	-	1.638	4.662	-
Âmbar – Águas e Brisas do Madeira (e)	-	-	-	33.440	8.395	-
SCP Le Parc – Le Parc de France (g)	-	-	-	-	2.292	-
Diresomattos Gutierrez (c)	-	-	-	15	145	-
Onix Empreendimentos (g)	-	-	-	6.502	-	-
Alexandrita Empreendimentos (f)	-	-	-	3.053	-	-
Patrimar Cláudio Manoel (c)	-	-	-	14	-	-
Ernande Agrícola – Solares ©	-	-	-	333	629	-
Opala – Gran Paradiso (g)	-	-	-	9.897	1.975	-
Taguatinga – Total Ville (g)	-	-	-	10.392	-	-
Santa Mônica – Villaggio (g)	-	-	-	1.389	-	-
Valparaíso – Dream Park(a)	-	-	-	8.954	-	-
Direcional Diamante – Bella Citta Total Ville (g)	-	-	-	5.479	-	-
Direcional Rubi – Alegre Residencial Clube (e)	-	-	-	6.770	-	-
TSC Jatuarana – Vita Bella (g)	-	-	-	3.879	-	-
	-	-	-	226.056	108.056	55.086
FINAME e leasing financeiro de equipamentos						
Direcional (a)	775	1.236	-	775	1.236	-
Direcional (d)	2.634	224	-	2.634	224	-
Direcional (e)	5.473	436	-	5.473	436	-
Direcional (h)	-	237	-	-	237	-
	8.882	2.133	-	8.882	2.133	-
Securitização de recebíveis						
SCP Cidade Nova – Província de Ravena (b)	-	-	-	7	15	50

Notas Explicativas

<i>SCP Capla – Thomaz Starzl (b)</i>	-	-		43	140	159
<i>Direcional – Edifício Plaza das Águas (b)</i>	299	982	1.861	299	983	1.861
<i>SCP Lago – Lake View Resort (i)</i>	-	-	-	46.494	11.971	-
	299	982	1.861	46.843	13.109	2.070
Capital de Giro						
<i>Direcional (j)</i>	20.593	-	-	20.593	-	-
<i>Total</i>	29.774	3.115	1.861	302.374	123.298	57.156
<i>Parcela circulante</i>	3.870	2.558	434	121.643	41.190	40.446
<i>Parcela não circulante</i>	25.904	557	1.427	180.731	82.108	16.710

As contrapartes relacionadas aos empréstimos e financiamentos são: **(a)** Banco ABN Amro Real; **(b)** Banco Safra S.A.; **(c)** Banco Mercantil do Brasil S.A.; **(d)** Banco Itaú S.A.; **(e)** Banco Santander S.A.; **(f)** Banco HSBC S.A.; **(g)** Caixa Econômica Federal e **(h)** Unibanco S.A.; **(i)** Cibrasec (companhia brasileira de securitização); **(j)** Banco Bradesco;

Os empréstimos e financiamentos da Companhia são divididos em três principais modalidades, a saber:

Financiamento à Construção: Esta modalidade de empréstimo tem por objetivo financiar os empreendimentos durante seu período de construção. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, entre 8% e 12% ao ano, com correção pela TR. Estas operações são garantidas por hipotecas dos imóveis dos respectivos empreendimentos;

FINAME e Leasing: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar investimentos em máquinas e equipamentos. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos são: (i) para FINAME, conforme a operação, juros fixos de 4,5% a 7% ao ano ou juros variáveis com margens sobre a TJLP entre 2,94% a 6,00% ao ano e (ii) para Leasing, conforme a operação, juros de 2,55% a 13,79% ao ano. Estas operações são garantidas pelas próprias máquinas e equipamentos adquiridos com os empréstimos;

Capital de Giro: Esta modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar a necessidade de capital de giro da Companhia. As taxas de juros aplicáveis a estes empréstimos variam, conforme a operação, com margens sobre a taxa CDI entre 1,75% e 2,75% ao ano. Não há garantias atreladas a este tipo de empréstimo.

Securitização de recebíveis – SCP Lago (Lake View Resort)

Em 28 de junho de 2010, a Companhia contratou junto à CIBRASEC – Companhia Brasileira Securitização, a operação de securitização de recebíveis imobiliários do empreendimento “Lake View Resort”.

Nesta operação, a Companhia securitizou 176 contratos, pelo valor total de R\$ 54.314 mil (líquido dos custos e ganhos com a referida operação).

Notas Explicativas

Os créditos cedidos e o saldo devedor da securitização serão corrigidos pelo INCC (índice nacional de Custo da Construção) até a entrega das chaves, prevista para Dezembro/2010, e pelo IGP-M (índice Geral de Preços do Mercado, da Fundação Getulio Vargas) + 12% a.a. em diante, até o vencimento.

A Companhia está co-obrigada e será a principal pagadora de todas as obrigações assumidas nesta operação e de todas as pecuniárias oriundos dos contratos securitizados, permanecendo em vigor a referida co-obrigação até o efetivo recebimento, pela CIBRASEC, da totalidade do valor securitizado. Consequentemente, a Companhia não realizou a baixa do contas a receber referente ao empreendimento securitizado.

A parcela não circulante dos empréstimos da controladora tem os seguintes vencimentos:

Ano	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
2010	-	-	995
2011	-	557	432
2012	2.554	-	-
2013	21.921	-	-
2014	992	-	-
2015	437	-	-
Total	25.904	557	1.427

A parcela não circulante dos empréstimos consolidados tem os seguintes vencimentos:

Ano	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
2010	-	-	8.561
2011	-	48.110	5.284
2012	59.102	27.768	2.399
2013	101.894	6.230	466
2014	19.101	-	-
2015	634	-	-
Total	180.731	82.108	16.710

Garantias

Em 31 de dezembro de 2010, os empréstimos para capital de giro, financiamento a construção e securitização são garantidos por recebíveis e aval da companhia. Os financiamentos FINAME são garantidos por alienação fiduciária dos bens financiados e os contratos de "Leasing" são garantidos pelos próprios bens objetos dos financiamentos.

Notas Explicativas**11. Obrigações trabalhistas**

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>Salários a pagar</i>	844	377	332	6.794	2.342	1.015
<i>Encargos a recolher</i>	572	345	180	4.829	2.151	890
<i>Provisão de férias</i>	1.028	454	350	5.442	562	1.307
<i>Participação nos resultados</i>	6.000	1.920	1.621	10.120	3.701	1.621
<i>Outros</i>	256	81	82	398	489	856
Total	8.700	3.177	2.565	27.583	9.245	5.689

12. Obrigações tributárias

Descrição	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>PIS</i>	15	40	29	5.670	2.691	1.561
<i>COFINS</i>	58	163	133	21.928	12.390	7.205
<i>IRPJ</i>	-	-	227	15.898	8.847	5.294
<i>CSLL</i>	-	-	99	8.494	4.720	2.863
<i>Outros</i>	97	186	12	2.304	917	1.266
Total	170	389	500	54.294	29.565	18.189
<i>Parcela circulante</i>	170	389	500	43.268	23.657	13.328
<i>Parcela não circulante</i>	-	-	-	11.026	5.908	4.861

13. Credores por imóveis compromissados

Demonstra as contas a pagar decorrentes da aquisição de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Empreendimento	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
<i>ACR Engenharia Ltda.</i>	-	-	3.700
<i>SCP Bartira Mourão – Antares</i>	253	253	253
<i>SCP Tereza Motta – Centauro</i>	366	366	366

Notas Explicativas

<i>Ernane Agrícola Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Solares</i>	10	290	-
<i>Diresomattos Gutierrez Empreendimentos Imobili. Ltda.– Volare</i>	-	157	-
<i>Direcional Opala Empreend. Imobiliários Ltda.– Gran Paradiso</i>	2.944	-	-
<i>Direcional Diamante Empreend. Imobil. Ltda. - Bella Cita Total Ville</i>	2.000	4.819	9.819
<i>Masb 16 SPE Ltda.</i>		-	615
<i>Direcional TSC Jatuarana Empreend. Imobil. Ltda.- Vita Bella</i>	896	895	-
<i>Direcional Safira Empreend. Imobil. Ltda- Marabá Total Ville</i>	23.018	23.197	-
<i>Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. - Setor Total Ville</i>	25.153	2	-
<i>Direcional Rubi Empreend. Imobil. Ltda. – Alegro Reidencial</i>	3.314	233	-
<i>Direcional Âmbar Empreend. Imobil. Ltda- Águas/Brisas do Madeira</i>	6.455	-	-
<i>Água Marinha Empreendimentos Imobil. Ltda– Sítio São João</i>	23.049	-	-
<i>Direcional Santa Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	9.956	-	-
<i>Direcional Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	775	-	-
<i>Seabra Empreendimentos Imobil. Ltda. Total Ville Porto Velho</i>	9.544	-	-
<i>Direcional Feijo Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	2.300	-	-
<i>Direcional Rio Branco Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	3.900	-	-
<i>Direcional Santo Antônio Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	20.712	-	-
<i>Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	1.039	-	-
<i>Zircone Emp</i>	16.007	-	-
<i>Direcional Anadia Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	5.370	-	-
<i>Direcional Riachos Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	16.000	-	-
<i>Direcional Esmeralda Empreendimentos. Imobil. Ltda. - Gran Felicitá</i>	-	1.485	-
Total	173.061	31.697	14.753
<i>Parcela circulante</i>	89.174	5.599	14.753
<i>Parcela não circulante</i>	83.887	26.098	-

Os saldos estão atualizados com base nos índices contratuais, substancialmente representados pelo CDI.

14. Adiantamento de clientes

Corresponde a (i) compromisso de entrega de unidades prontas e acabadas de empreendimentos imobiliários, decorrente da aquisição por meio de permuta de terrenos para incorporação; (ii) adiantamentos recebidos de clientes decorrentes de vendas de unidades imobiliárias:

Empreendimento	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Adiantamento de clientes - permuta física de terreno			
<i>SCP Rio/Barra - Vila Borghese e San Fillippo</i>	-	-	323
<i>Direcional Campinas Engenharia Ltda. - Campinas Nova</i>	1.621	1.621	1.621
<i>Jonasa Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Weekend e Gran Vista</i>	1.501	2.357	2.695
<i>SCP Ouro Preto - Gran Parque</i>	-	103	1.041
<i>Diresomattos Gutierrez - Volare</i>	-	-	459
<i>Ernane Agrícola - Solares</i>	-	-	632

Notas Explicativas

SCP Cisão - Residencial Maura Valadares	-	363	1.578
Direcional Âmbar Empre. Imobil. Ltda- Águas e Brisas do Madeira	5.104	7.474	8.339
Direcional Construtora Valparaíso - Dream Park	7.923	10.882	12.083
Direcional Opala Empreend. Imobil. Ltda. - Gran Paradiso e Gran Ventura	-	4.074	2.715
Direcional Rubi Empreendimentos Imobil. Ltda - Allegro Residencial	3.526	7.140	6.213
Direcional Taguatinga Engenharia Ltda - Setor Total Ville	-	25.153	35.189
Direcional TSC Jatuarana Empreendimentos Imobiliários. Ltda. - Vitta Bella	1.228	2.357	2.936
Direcional Esmeralda Empreendimentos Imobil. Ltda. - Gran Felicita	7.338	13.537	14.670
Direcional TSC Rio Madeira Empreendimentos Imobil. Ltda. - Garden Club	1.376	4.043	4.881
Onix Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Bem Viver Total Ville	13.832	14.521	12.696
Direcional TSC Jamari Empreendimentos Imobil. Ltda. - Riviera	1.293	2.499	2.598
Direcional Ametista Empreendimentos Imobiliários. Ltda.- Brasex	10.762	11.062	10.770
Direcional Turquesa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7.719	-
Rubelita Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Al Maré	-	774	1.880
Citrino Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Altíssimo	9.594	9.593	-
Alexandrita Empreend. Imobiliários Ltda. - Varandas Fazenda da Serra	1.734	2.919	3.595
Bujari Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Parque Verde	2.042	2.600	-
Azurita Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Del Rey	16.031	16.031	12.382
Direcional Patrimar Maragogi Empreendimentos - Caps Dtibes	2.147	2.606	-
Direcional Assis Brasil Empreendimentos Imobil. Ltda. - Elton Ville	3.280	3.280	-
Direcional Flourita Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	16.626	-
Jaspe Empreendimentos - Vivendas da Serra	-	-	716
Coral Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.600	-	1.484
Direcional SPL Brasília Empreend. Imobiliários Ltda.	879	-	-
Direcional Porto Acre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.633	-	-
Direcional Abaré Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.721	-	-
Arimos Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.653	-	-
Direcional Tarauacá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.959	-	-
Direcional Xapuri Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.798	-	-
Direcional Alegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.000	-	-
Direcional Cajueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6.514	-	-
Direcional Arapiraca Empreendimentos imobiliários Ltda.	5.005	-	-
Adiantamento de clientes - por recebimento			
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda.- Allegro	90	70	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	120	-	-
SCP Parque Prado - Club House	-	-	2.127
SCP Jacunda - Gran Prix e Equilibrium	-	-	142
Total	192.509	169.404	143.765
Parcela circulante	36.749	45.227	30.002
Parcela não circulante	155.760	124.177	113.763

15. Outras contas a pagar

	Controladora			Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Débitos com clientes	6.040	3.140	141	6.040	3.140	141
Débitos com parceiros	450	474	908	13.341	7.802	6.075
Contas a pagar por aquisição de investimentos	8.476	2.902	-	8.476	2.902	-
Outros	743	536	65	1.418	707	335

Notas Explicativas

15.709	7.052	1.114	29.275	14.551	6.551
--------	-------	-------	--------	--------	-------

16. Participantes não controladores em SCPs e SPEs

Representa a participação de terceiros nas sociedades em que a Companhia é controladora:

Patrimônio Líquido (não controladores em SCPs)

Controlada	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	% - Participação de terceiros	Total		
			31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
SCP Maura Valadares – Permuta	2.806	1,90%	53	78	118
SCP Lago - Lake Vielw Resort	9.241	1,90%	176	778	657
SCP Gran Riserva - Gran Riserva	9.201	1,90%	175	215	137
SCP Paradiso – Paradiso	22.759	1,90%	431	448	306
SCP Le Parc - Le Parc de France	3.688	1,90%	70	101	26
SCP Santa Mônica - Villagio Santa Mônica	4.477	1,90%	85	16	7
SCP – Pro Moradia II	8.520	0,10%	9	-	-
SCP - Direcional Petropolis	523	0,10%	1	-	-
SCP - Direcional Ozias	14.352	0,10%	14	-	-
SCP Jacunda - Gran Prix e Equilibrium	29.472	12,00%	3.537	2.407	1.094
SCP Ouro Preto - Gran Parque	3.725	2,81%	105	133	84
SCP Chopin – Permuta	638	21,00%	134	129	322
SCP - Cidadão XI	9.696	0,10%	10	-	-
SCP Meu Orgulho	12.980	0,10%	13	-	-
SCP Comim / Meu Orgulho	12.485	0,10%	12	-	-
SCP Boa Casa	1	0,10%	-	-	-
Total	144.564		4.825	4.305	2.751

Patrimônio Líquido (Não controladores em SPE's)

Controlada	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	% - Participação de terceiros	Total		
			31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Direcional Silvestre	553	18,00%	99	16	15
SPE Parque Prado - Capisicum	5.196	0,01%	1	-	-
SPE Parque Prado – Pumila	(2.948)	48,53%	(1.431)	(751)	(194)
SPE Parque Prado – Asistasia	2.451	48,53%	1.190	376	24
Âmbar - Águas e Brisas do Madeira	27.189	33,33%	9.061	4.938	3.870
Valparaíso - Dreem Park	19.405	20,00%	3.881	2.176	911
Opala - Gran paradiso e Gran Ventura	12.108	1,90%	230	161	39
Taguatinga - Setor Total Ville	-	00,00%	-	3.529	1.259
Diamante - Bella Cita Total Ville	38.253	0,01%	4	1	-
Rubi - Alegro Total Ville	13.634	0,01%	1	1	1
Jatuarana - Vita Bella	11.254	20,00%	2.251	385	198
Direcional Canário	994	0,10%	1	1	-
Onix - Bem Viver Total Ville	24.664	0,10%	25	5	204
Jamari – Riviera	5.866	20,00%	1.173	190	432
Una Empreendimentos	2.606	0,10%	3	1	1

Notas Explicativas

Direcional Ametista - Brasex	2.658	0,01%	-	-	-
Direcional TSC Lauro Sodré - Lauro Sodré	6	20,00%	1	2	7
Malaquita Empreendimentos	6.590	0,10%	7	3	3
Bujari - Parque Verde	2.939	0,10%	3	1	-
Safira - Maraba Total Ville	25.120	0,01%	3	-	-
Zircone - JHSF - Manaus	-	0,10%	-	-	-
Turquesa - Guará	12.020	0,10%	12	2	-
Azurita - Del Rey	7.090	0,10%	7	-	-
Citrino - Altíssimo	307	0,10%	-	-	-
Flourita - Guará II	34.806	0,10%	35	3	-
Andaraí Empreendimentos	1.161	0,10%	12	11	-
Água Marinha	3.527	0,10%	4	-	-
Direcional Campinas - Campinas Nova	4.602	0,10%	5	4	4
Jonasa - Weekend e Gran Vista	54.563	20,00%	10.913	4.557	2.374
Rio Madeira - Garden Club	10.086	20,00%	2.017	527	320
Seabra Empreendimentos	1.716	0,10%	8	1	-
Turmalina Empreendimentos	639	0,10%	1	-	-
Coral Empreendimentos	4.637	0,10%	5	-	-
Feijo Empreendimentos	1.351	0,10%	1	-	-
Capixaba Empreendimentos	7.221	0,10%	7	-	-
Arinos Empreendimentos	1.476	0,10%	1	-	-
Rio Branco Empreendimentos	135	0,10%	-	-	-
Porto Acre Empreendimentos	215	0,10%	-	-	-
Abaré Empreendimentos	815	0,10%	1	-	-
Anadia Empreendimentos	438	0,10%	-	-	-
Santa Rosa Empreendimentos	3.081	0,10%	3	-	-
Santo Antônio Empreendimentos	1.615	0,10%	2	-	-
Arapiraca Empreendimentos	3.474	0,10%	3	-	-
Tarauaca Empreendimentos	1.607	0,10%	2	-	-
Direcional Xapuri	30	0,10%	-	-	-
Direcional São Miguel	940	0,10%	1	-	-
Direcional Igaci	7.189	0,10%	7	-	-
SPE Direcional Alegre Empreendimentos	2.580	0,10%	3	-	-
Direcional Cajueiro Empreendimentos	1	0,10%	-	-	-
Direcional Riachos Empreendimentos	66	0,10%	-	-	-
Total	365.926		29.553	16.140	9.468

Resultado (Não controladores em SCPs)

			Total	
			31/12/2010	31/12/2009
Controladas	Resultado do período	% - Participação de terceiros		
SCP Maura Valadares - Permuta	194	1,90%	4	2
SCP Lago - Lake View Resort	12.956	1,90%	246	305
SCP Gran Reserva - Gran Reserva	(725)	1,90%	(13)	118
SCP Paradiso - Paradiso	4.390	1,90%	83	215
SCP Le Parc - Le Parc de France	814	1,90%	15	54
SCP Santa Mônica - Villagio Santa Mônica	3.223	1,90%	61	9
SCP - Pro Moradia II	3.712	0,10%	4	-
SCP - Direcional Petropolis	914	0,10%	1	-
SCP - Direcional Ozias	8.109	0,10%	8	-
SCP Jacunda - Gran Prix e Equilibrium	10.415	12,00%	1.250	965
SCP Ouro Preto - Gran Parque	(448)	2,81%	(13)	62
SCP - Chopin Permuta	96	21,00%	20	22
SCP - Cidadão XI	2.916	0,10%	3	-
SCP Meu Orgulho	6.881	0,10%	7	-
SCP Comim / Meu Orgulho	6.640	0,10%	7	-
SCP Boa Casa	-	0,10%	-	-
Total	60.087		1.683	1.752

Notas Explicativas

Resultado (não controladores em SPE's)

	Resultado do período	% - Participação de terceiros	Total	
			31/12/2010	31/12/2009
Controladas				
SPE Parque Prado - Capisicum	1.139	0,01%	-	-
SPE Parque Prado - Pumila	(1.069)	48,53%	(519)	(218)
SPE Parque Prado - Asistasia	1.676	48,53%	813	328
Âmbar - Águas e Brisas do Madeira	9.078	33,33%	3.026	1.749
Valparaíso - Dreem Park	3.581	20,00%	716	357
Opala - Gran paraíso e Gran Ventura	5.184	1,90%	98	69
Taguatinga - Setor Total Ville		0,00%	-	278
Diamante - Bella Cita Total Ville	6.291	0,01%	1	-
Rubi - Alegro Total Ville	2.441	0,01%	-	-
Jatuarana - Vita Bella	2.123	20,00%	425	158
Direcional Canário	(102)	0,10%	-	-
Onix - Bem Viver Total Ville	4.509	0,10%	5	2
Jamari - Riviera	4.287	20,00%	857	(7)
Una Empreendimentos	631	0,10%	1	-
Direcional Ametista - Brasex	(35)	0,10%	-	-
Malaquita Empreendimentos	528	0,10%	1	-
Bujari - Parque Verde	1.754	0,10%	2	-
Safira - Maraba Total Ville	8.647	0,01%	1	-
Turquesa - Guarál	(13)	0,10%	-	-
Azurita - Del Rey	(21)	0,10%	-	-
Flourita - Guarál II	8.815	0,10%	9	-
Direcional Campinas - Campinas Nova	(1)	0,10%	-	-
Jonasa - Weekend e Gran Vista	28.849	20,00%	5.770	2.229
Rio Madeira - Garden Club	4.969	20,00%	994	351
Seabra Empreendimentos	1.747	0,10%	2	-
Andaraí Empreendimentos	1.161	0,10%	1	-
Água Marinha	(32)	0,10%	-	-
Turmalina Empreendimentos	(1)	0,10%	-	-
Capixaba Empreendimentos	3.469	0,10%	3	-
Arinos Empreendimentos	393	0,10%	-	-
Rio Branco Empreendimentos	(20)	0,10%	-	-
Abaré Empreendimentos	(76)	0,10%	-	-
Anadia Empreendimentos	(3)	0,10%	-	-
Tarauaca Empreendimentos	(1)	0,10%	-	-
Total	99.408		12.206	5.296

17. Operações de incorporação imobiliária

17.1. Resultado apropriado de vendas de imóveis (consolidado)

Empreendimento	31/12/2010		31/12/2009	
	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas	Receitas de unidades vendidas	(-) Custo das unidades vendidas
Rubi - Alegro Total Ville	9.407	(5.526)	6.344	(3.796)
Alexandrita - Varandas Fazenda Serra	8.372	(6.053)	5.483	(3.563)
Diamante - Bella Cita Total Ville	30.855	(20.590)	5.756	(3.703)
Bujari - Parque Verde	7.362	(4.922)	1.882	(1.374)
Esmeraldas - Gran Felicitá	23.013	(12.719)	8.957	(5.738)
Jamari - Riviera	9.164	(4.309)	1.701	(1.444)
Âmbar - Águas e Brisas do Madeira	45.247	(32.571)	21.193	(13.678)
Alexandria - Allegro	3.372	(3.782)	8.762	(5.285)
SCP Bartira Mourão - Antares	851	(509)	590	(490)

Notas Explicativas

SCP Tereza Mota - Centauro	918	(831)	1.798	(1.367)
SCP Chopin – Incorporação	-	(30)	248	(197)
Ernane Agrícola - Solares	5.821	(3.809)	4.221	(3.091)
Edifício Valadares Gontijo (Cisão)	365	(42)	127	(42)
Diresomattos Gutierrez - Volare	2.897	(2.317)	3.734	(3.023)
SCP Manaus - Eliza Miranda	10.065	(7.442)	24.146	(16.538)
Opala - Gran Paradiso	17.535	(11.577)	13.477	(8.955)
SCP Gran Reserva - Gran Reserva	6.558	(6.873)	18.992	(11.491)
SCP Parque Prado – Club House	16.910	(13.254)	15.763	(13.035)
Direcional – Plaza das Águas	-	-	500	(329)
Jonasa - Weekend e Gran Vista	88.836	(53.432)	35.398	(19.229)
SCP Lago - Lake Vielw Resort	27.809	(16.539)	33.489	(14.118)
SCP Águas Claras - Life	141	(401)	1.027	(1.684)
SCP Retiro Artistas - Mirante Campestre	4.316	(3.824)	1.435	(4.766)
SCP Paradiso - Paradiso Clube e Uno	23.614	(17.509)	34.891	(20.579)
Valparaíso - Dream Park	19.404	(14.099)	8.816	(6.033)
Rio Madeira - Garden Club	29.968	(23.257)	10.297	(7.628)
SCP Le Parc de France - Le Parc	2.438	(1.602)	7.916	(4.515)
SCP Ouro Preto - Gran Parque	1.672	(2.080)	7.540	(4.906)
SCP Jacunda - Gran Prix e Equilibrium	46.051	(32.931)	29.858	(19.752)
Onix - Bem Viver Total Ville	29.622	(22.208)	11.541	(7.381)
SCP Santa Mônica - Villagio Santa Mônica	9.033	(5.280)	1.612	(891)
Jatuarana - Vita Bella	11.452	(8.437)	4.155	(2.725)
SCP Campinas – Vivere	6.594	(5.924)	9.005	(5.727)
Rubelita - Al Mare	7.732	(5.112)	7.628	(4.515)
Safira - Maraba Total Ville	31.124	(18.633)	2.614	(1.533)
Condomínio Maura Valadares Gontijo	4.774	(5.047)	595	(673)
SCP Maura Valadares Gontijo	-	-	6.357	(3.601)
SCP Serra do Cipó	(3)	(18)	118	(74)
Seabra Empreendimentos	12.485	(9.110)	478	(294)
Maragoggi Empreendimentos Imobiliários	4.969	(2.401)	-	-
Taguatinga - Setor Total Ville	73.085	(43.224)	8.548	(5.459)
SCP Rio Aterpa - Vila Borghese e San Filippo	5.423	(3.703)	8.652	(5.895)
Flourita Empreendimentos Imobiliários	26.868	(14.959)	-	-
Direcional Brasileira Empreendimentos	2.395	(1.763)	-	-
Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.886	(5.703)	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos	7.270	(3.018)	-	-
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.305	(765)	-	-
Una Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.383	(597)	-	-
Malaquita Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.253	(1.341)	-	-
Outros	-	(110)	-	(27)
Total	689.610	(460.184)	375.644	(239.144)

17.2. Receita Operacional Líquida

	Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009
Receita Bruta de vendas	689.610	375.644
Receita Bruta de serviços	116.728	14.973
Impostos incidentes s/vendas	(24.431)	(13.004)
	<u>781.907</u>	<u>377.613</u>

Notas Explicativas

Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem em Programa de interação social e na Contribuição para o financiamento da seguridade social – (COFINS) sendo(1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade, (0,56% e 2,57%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado as construtoras e incorporadoras, e (0,09% e 0,44%) para as receitas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

17.3 Despesas por natureza

A companhia optou por apresentar a demonstração do resultado consolidado por função e apresenta, a seguir, o detalhamento por natureza.

	Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009
Matéria prima, e materias de uso e consumo	(384.506)	(180.314)
Gastos com pessoal	(133.765)	(62.728)
Depreciação e amortização	(6.274)	(6.084)
Serviços de terceiros	(61.768)	(30.334)
Energia elétrica, água e telefone	(4.454)	(2.088)
Despesas gerais com vendas	(12.730)	(10.163)
Comissão s/ vendas	(4.501)	(1.759)
Outros	(5.699)	(68)
	(613.697)	(296.538)
Classificado como:		
Custos de vendas de imóveis	(460.184)	(239.144)
Custos de serviços prestados	(73.600)	(11.173)
Despesas com vendas	(20.041)	(15.347)
Despesas gerais e administrativas	(59.872)	(27.874)
	(613.697)	(293.538)

17.4. Vendas contratadas de imóveis (consolidado)

Conforme mencionado na Nota 2.2.1, são adotados os procedimentos e normas estabelecidos pela Deliberação CVM nº 561/08 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Desta forma, os custos orçados a incorrer das unidades vendidas em construção e a receita de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos em andamento, não refletidos nas demonstrações financeiras, estão demonstrados a seguir:

Notas Explicativas

	31/12/2010		31/12/2009	
Empreendimento	Vendas contratadas a incorrer	(-) Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas	Vendas contratadas a incorrer	(-) Compromissos de construção a incorrer para vendas contratadas
SCP Le Parc de France - Le Parc	-	-	1.986	(1.074)
SCP Santa Mônica - Villagio Santa Monica	478	(271)	8.769	(4.738)
Jatuarana - Vita Bella	9.440	(6.342)	14.107	(8.808)
SCP Campinas – Vivere	-	-	5.204	(3.063)
Maura Valadares - Residencial Maura	-	(516)	3.334	(1.866)
SCP Manaus - Eliza Miranda 4ª	-	-	4.682	(2.983)
SCP Tereza Mota – Centauro	-	-	699	(503)
Diresomattos Gutierrez - Volare	-	-	2.075	(1301)
Ernane Agrícola – Solares	134	(90)	2.906	(2.031)
SCP Ouro Preto - Gran Parque	-	-	746	(428)
SCP Bartira Mourão - Antares	-	-	61	(45)
Rubelita - Al Mare	-	-	6.195	(3.817)
Alexandria – Alegro	-	(567)	3.103	(2.050)
SCP Paradiso - Paradiso Club	-	-	17.340	(9.515)
SCP Paradiso - Paradiso Uno	-	-	9.118	(5.106)
SCP Jacunda - 1ª etapa Gran Prix	-	-	11.737	(7.196)
SCP Jacundá - 2ª etapa Equilibrium	5.737	(3.619)	25.886	(15.434)
SCP Lago - Lake Vielw Resort	-	-	16.365	(6.653)
Âmbar - Águas do Madeira	3.068	(2.048)	20.985	(12.899)
Âmbar - Brisas do Madeira	15.160	(8.715)	12.064	(5.990)
Valparaíso - Dream Park	2.037	(1.727)	12.158	(7.892)
SCP Gran Reserva - Gran Reserva	-	-	3.536	(1.953)
Rio Madeira - 1ª e 2ª etapa Garden Club	11.326	(8.281)	16.023	(11.067)
Rio Madeira - 2ª etapa Garden Club	-	-	11.385	(8.245)
Jonasa - 1ª etapa Weekend	21.873	(12.276)	62.761	(33.085)
Jonasa - 2ª etapa Gran Vista	51.422	(27.623)	39.683	(22.000)
Jamari – Riviera	6.514	(4.141)	7.659	(4.814)
Diamante - 1ª etapa Bella Citta Total Ville	16.322	(10.456)	34.246	(20.833)
Diamante - 2ª etapa Bella Citta Total Ville	13.679	(8.371)	-	-
Onix - Bem Viver Total Vile - Harmonia	14.223	(10.067)	30.295	(18.535)
Onix - Bem Viver Total Vile - Paraíso	27.825	(18.115)	18.469	(11.293)
Onix - Bem Viver Total Vile - Amizade	11.820	(7.014)	-	-
Opala - 1ª etapa Gran Paradiso	-	-	4.711	(3.352)
Opala - 2ª etapa Gran Ventura	12.920	(7.118)	21.197	(12.271)
Opala - 3ª etapa Gran D'Ouro	3.792	(2.540)	-	-
Safira – 1ª etapa Maraba Total Ville	19.053	(10.772)	21.103	(12.055)
Safira – 2ª etapa Maraba Total Ville	5.832	(3.618)	-	-
Alexandrita - Varandas Fazenda	9.869	(6.489)	12.359	(7.668)
Bujari - Parque Verde	15.643	(10.248)	7.345	(5.163)
Taguatinga - 1ª etapa Setor Total Ville	1.262	(725)	16.514	(9.812)
Taguatinga - 2ª etapa Setor Total Ville	22.242	(12.242)	18.359	(11.021)
Taguatinga - 3ª etapa Setor Total Ville	26.344	(13.545)	-	-
Taguatinga - 4ª etapa Setor Total Ville	26.171	(16.370)	-	-
Taguatinga - 5ª etapa Setor Total Ville	25.156	(16.444)	-	-
Taguatinga - 7ª etapa Setor Total Ville	26.871	(16.520)	-	-
Esmeralda - 1ª etapa Gran Felicidade	32.798	(18.029)	-	-
Esmeralda – 2ª etapa Gran Felicidade	40.803	(20.016)	22.766	(13.985)
Rubi - Allegro Total Ville	44.402	(25.514)	42.418	(24.389)
Rubi - Allegro Total Ville	10.214	(5.391)	-	-
Seabra – 1ª etapa Total Ville	35.105	(24.246)	8.852	(5.452)
Seabra – 2ª etapa Total Ville	19.764	(11.752)	-	-
Maragoggi - Clube Barroca	8.584	(3.944)	-	-
Flourita Empreendimentos	34.440	(16.964)	-	-
Brasiléia Empreendimentos	6.428	(4.587)	-	-
Direcional Capixaba Empreendimentos	53.713	(21.590)	-	-
Zircone Empreendimentos 1ª etapa	18.438	(10.965)	-	-
Zircone Empreendimentos 2ª etapa	9.649	(5.907)	-	-
Arinos Empreendimentos Imobiliários Ltda	5.406	(2.959)	-	-
Una Empreendimentos Imobiliários	14.312	(6.068)	-	-
Total	740.269	(424.802)	579.201	(340.385)

Notas Explicativas

Os valores indicados anteriormente referem-se a compromissos firmados entre as partes e adicionalmente não foram considerados os efeitos do ajuste a valor presente, impostos, atualização dos contas a receber e eventuais alterações do custo orçado.

18. Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos, relacionados com causas tributárias, trabalhistas e cíveis.

Com base na análise dos riscos identificados e assessorados pelos consultores legais, a Companhia constituiu provisão para contingências para fazer face às eventuais demandas.

Os montantes destas causas, em 31 de Dezembro de 2010 eram:

	Controladora			Consolidado		
	Tributária	Trabalhista	Cível	Tributária	Trabalhista	Cível
Saldo em 01 de janeiro 2009	1.307	199	58	1.307	199	58
Provisionamento no exercício		931	163		970	163
Revertido no exercício	1.305			1.305		
Saldo em 31 de dezembro 2009	2	1.130	221	2	1.169	221
Provisionamento no exercício	49	21	1.048	49	21	1.048
Revertido no exercício	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro 2010	<u>51</u>	<u>1.151</u>	<u>1.269</u>	<u>51</u>	<u>1.190</u>	<u>1.269</u>

A Companhia e suas controladas são partes em diversas ações cíveis referentes a (i) indenização por danos materiais e morais e (ii) execuções de natureza ambiental.

A Companhia e suas controladas são ainda partes em diversas ações trabalhistas por ex-empregados e empregados de prestadores de serviços que questionam, entre outros, o pagamento de horas extras, adicional noturno e de periculosidade.

Companhia está envolvida em outros processos tributários, cíveis e trabalhistas surgidos no curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração da Companhia e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível nos montantes aproximados de trabalhista R\$1.193, tributário R\$3.925 e cível R\$1.196. Conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída para, eventualmente, fazer face ao eventual desfecho desfavorável dos mesmos.

19. Patrimônio líquido

19.1. Capital social

Notas Explicativas

Em 17 de março de 2008, os acionistas aprovaram o aumento do capital social no valor de R\$110.000 mil, mediante a emissão de 26.633 novas ações ordinárias, subscritas e integralizadas por Tarpon Real State, LLC. Desta forma, o capital social totalizou a quantia de R\$189.899.

Nos dias 28 de abril, 22 de setembro e 16 de dezembro de 2008 e nos dias 20 de abril e 27 de julho de 2009, o conselho de administração aprovou o aumento do capital social, dentro do limite autorizado, nos valores, respectivamente de R\$10.119 mil, R\$21.266 mil, R\$10.994 mil, R\$11.262 mil e de R\$11.272 mil perfazendo a quantia total de R\$64.913, mediante a emissão de 50 novas ações ordinárias, em decorrência do exercício do direito de subscrição conferido pelos bônus de subscrição emitidos pela Companhia. Após estes aumentos o capital passou a ser R\$254.813.

Em dezembro de 2009 foi encerrada a oferta pública inicial de ações, listando a Companhia no novo mercado, o mais elevado padrão de governança corporativa da BM&FBOVESPA, conforme comentado na Nota Explicativa nº 1, no qual o capital social passou a ser R\$323.313.

Em 19 de março de 2010, 11 de maio de 2010 e 29 de outubro de 2010 foram aprovados pelo Conselho de Administração o aumento do capital social da Companhia, nos valores de R\$727 mil, R\$ 131 mil e 77 mil respectivamente, mediante a emissão de 606.245 ações, 109.731 ações, 63.920 ações ordinárias, respectivamente, ao preço de emissão de R\$1,20 por ação, fixado no âmbito do Programa I de Outorga de Opção de Compra de Ações. Após essa emissão o capital social passou a ser de R\$ 324.247..

O capital autorizado na data da divulgação de nossas demonstrações financeiras é de R\$1.200.000.

19.2. Reserva de capital por emissão de ações

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 1, em 2009, a Companhia realizou a oferta pública de ações e o valor unitário por ação foi de R\$10,50, perfazendo o montante bruto de R\$273.999. Deste montante, foi determinada pelo conselho de administração a destinação do montante de R\$205.499 para a conta de "Reserva de capital" por emissão de ações.

19.3. Reserva de capital por outorga de opções de compra de ações

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 23, a Companhia reconhece na referida rubrica, os serviços recebidos em transação de pagamento baseada em opções de compra de ações. Concomitantemente ao exercício das opções de ações, a reserva será transferida para lucros acumulados.

19.4. Reserva legal

Constituída à alíquota de 5% sobre o lucro líquido do exercício, até atingir o montante de 20% do capital social ou 30% em conjunto com reserva de capital, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

19.5. Reserva de retenção de lucros

Constituída principalmente para a manutenção da capacidade de investimentos

Notas Explicativas

da Companhia e a execução de obras em curso.

19.6. Reserva de lucros para investimentos

A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de investimentos”, que tem por objetivo financiar a expansão das atividades da Companhia ou de suas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, reserva esta que não poderá exceder a 80% do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% e não superiores a 75% do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias. A destinação do montante de R\$ 56.355 mil referente ao lucro líquido do exercício de 2009 foi aprovada pela Assembléia Geral Ordinária de 26 de abril de 2010.

19.7. Distribuição de dividendos

Aos detentores de ações ordinárias é assegurado um dividendo mínimo obrigatório de 25%, que é calculado com base no lucro líquido ajustado, ajustado pelas variações patrimoniais das reservas, conforme legislação societária vigente.

	31/12/2010	31/12/2009
Lucro Líquido do exercício	166.552	79.095
Reserva Legal (5%)	(8.332)	(3.955)
Lucro líquido a distribuir	158.220	75.140
Dividendos propostos pela companhia	40.272	-
Dividendos mínimo obrigatório (25%)	39.555	18.785
Dividendos propostos em excesso ao mínimo	717	-

O saldo remanescente na conta de lucros acumulados em 31 de dezembro 2010, no valor de R\$ 117.948, está sendo transferido, conforme proposto pela administração, para a conta de “Reserva de Retenção de Lucros”, mediante aprovação pela Assembléia Geral Ordinária.

19.8. Lucro por ação

A companhia efetua o cálculo do lucro por ação, utilizando o número médio ponderado de ações ordinárias totais em circulação durante o período correspondente ao resultado, conforme pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33).

A tabela a seguir apresenta o cálculo de lucro por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009:

Notas Explicativas**Lucro básico por ação**

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	166.552	79.095
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	<u>133.313.689</u>	<u>109.483.405</u>
 Lucro líquido básico por ação - R\$	 1,249	 0,722

Lucro diluído por ação

	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Numerador:		
Lucro líquido do exercício	166.552	79.095
Denominador:		
Média ponderada do número de ações	133.313.689	109.483.405
Ajuste por opção de compras de ações (1)	<u>4.508.711</u>	<u>93.047</u>
Média ponderada do número de ações (diluída)	<u>137.822.400</u>	<u>109.576.452</u>
 Lucro líquido básico por ação - R\$	 1,208	 0,722

(1) Representado pelas opções em aberto "in-the-money" conforme plano de opção de ações apresentado na Nota 24.

20. Imposto sobre o lucro

A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e 2009 demonstra a diferença temporal entre o regime de caixa que é o utilizado pelas SCPs e SPEs, tributadas pelo Lucro Presumido e RET (regime especial de tributação), e a provisão do imposto sobre o contas a receber. Tal diferença encontra-se resumida a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
Lucro antes dos impostos de renda e contribuição social	166.552	79.472	201.252	97.533
Imposto de renda e contribuição social à taxa nominal - 34%	(56.628)	(27.020)	(68.426)	(33.161)
Resultado Equivalência Patrimonial	65.211	31.104	-	-
Diferenças temporárias não reconhecidas	(8.583)	(3.707)	(8.583)	(3.707)
Efeito líquido de controladas tributadas em regime especial (a)	-	-	56.198	25.478
Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	(377)	(20.811)	(11.390)

(a) Lucro presumido ou regime especial de tributação

Notas Explicativas

A cocontroladora possui saldo de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social em 31 de dezembro de 2010 no montante de R\$ 6.388 (R\$ 2.971 em 31 de dezembro de 2009), sobre os quais não foram constituídos tributos diferidos ativos por não haver perspectiva de realização através de lucros tributáveis futuros.

21. Resultado Financeiro

Despesas Financeiras	Controladora		Consolidado	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
<i>Despesas com juros</i>	(148)	(344)	(844)	(826)
<i>Despesas bancárias</i>	(31)	(48)	(1.400)	(644)
<i>Variação monetária passiva</i>	(1.004)	(16)	(1.917)	(725)
<i>Outras despesas</i>	(74)	(112)	(407)	(945)
	(1.257)	(520)	(4.567)	(3.140)
Rendimento de Aplicações	17.411	4.830	20.726	7.321
Atualizações monetárias	912	4.351	4.058	4.802
Outras Receitas	4.837	492	8.388	1.466
	23.160	9.673	33.172	13.589
Resultado Financeiro	21.903	9.153	28.605	10.449

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A administração destes riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

Os instrumentos financeiros usualmente contratados pela Direcional e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas de "Caixa e equivalentes de caixa" e os financiamentos para construção dos empreendimentos imobiliários e para a aquisição de máquinas e equipamentos, todos em condições normais de mercado. Adicionalmente, a companhia apresenta os seguintes instrumentos financeiros: Contas a receber e contas a pagar (fornecedores).

A Companhia não operou com derivativos no período de 2010 e no exercício de 2009. O valor contábil dos instrumentos financeiros na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que as operações são pós-fixadas.

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, substancialmente a taxa CDI que remunera suas aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e Compromissadas Lastreadas em Debêntures contratadas em reais,

Notas Explicativas

juros sobre empréstimos contratados junto ao Sistema Nacional de Habitação a TR + 8,0% a 12% a.a. e juros sobre empréstimos para aquisição de máquinas e equipamentos contratados junto ao BNDES (FINAME) à TJLP + 4% a.a.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, buscando manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades de curto prazo.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia em concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras (substancialmente em títulos públicos) e contas a receber de clientes.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha em títulos de curto-prazo com liquidez diária.

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 realização contínuas de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2010, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. As contas a receber de clientes são garantidas por alienação fiduciária do imóvel correspondente.

Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais por valores que se aproximam ao valor de mercado considerando operações similares.

O valor justo utilizado para o registro das aplicações financeiras foi apurado com base em preços cotados em mercados ativos para operações similares, enquadrando-se no nível 1 da hierarquia de valor justo.

Análise de sensibilidade

A Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a Entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

Uma vez que a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos. Portanto, os instrumentos

Notas Explicativas

financeiros ativos da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que os mesmos são remunerados à taxa do CDI e INCC e os empréstimos e financiamentos são atrelados à variação da TR acrescida de spread fixo, no caso de financiamento à produção (SFH) ou atrelados à variação da TJLP acrescida de spread fixo, no caso de financiamento para aquisição de equipamentos via BNDES.

Para fazer a análise de sensibilidade, a companhia se baseou em projeções do mercado financeiro para o ano de 2011, o impacto positivo ou negativo está demonstrado a seguir:

Aumento/Redução em percentuais	31 de dezembro de 2010
	Efeito no lucro antes dos impostos
-25%	2.063
25%	(2.063)

Gerenciamento de riscos do negócio

Sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos em andamento. No modelo de gestão, calculamos as perdas potenciais em simulações de condições desfavoráveis para cada empreendimento individual e para o conjunto dos projetos como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nossa carteira, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do conjunto de empreendimentos como um todo. Esta projeção auxilia na definição da estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação à seleção de empreendimentos.

Gerenciamento de risco de demanda

Por meio do conhecimento de mercado e com a contribuição de parceiros locais, a Direcional consegue identificar a demanda por novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Os lançamentos são definidos em função do potencial que cada região apresenta para absorver determinada quantidade de imóveis e responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados confiáveis disponíveis para análise de potencial de mercado.

Notas Explicativas

Deste modo, acredita reduzir o risco de seus lançamentos.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais é desenvolvido basicamente por meio do acompanhamento permanente do desenvolvimento dos empreendimentos no tocante à execução do cronograma físico-financeiro das obras, em relação ao planejamento inicial da auditoria financeira e contábil, realizada por empresa independente de auditoria, da análise criteriosa de riscos jurídicos e do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativas dos recebíveis dos empreendimentos.

Gestão do Capital Social

O risco de gestão do capital advém da escolha da Companhia em adotar uma estrutura de financiamentos para suas operações. A Companhia administra sua estrutura de capital, a qual consiste em uma relação entre as dívidas financeiras e o capital próprio (Patrimônio Líquido, lucros acumulados e reservas de lucros), baseada em políticas internas e benchmarks. Nos últimos anos, a metodologia BSC (Balance Scorecard) foi utilizada para a elaboração de mapas estratégicos com objetivos e indicadores dos principais processos. Os indicadores chave (KPI – Key Performance Indicators) relacionados ao objetivo “Gestão da Estrutura de Capital” são: WACC (Custo Médio Ponderado do Capital), Dívida Total/EBITDA, Índice de Cobertura de Juros e Relação Dívida/Patrimônio Líquido. A Dívida Total é formada pelos Empréstimos e financiamentos (nota 11). A Companhia pode alterar sua estrutura de capital, conforme condições econômico-financeiras, visando aperfeiçoar sua alavancagem financeira e sua gestão de dívida. Ao mesmo tempo, a Companhia procura melhorar seu ROCE (Retorno sobre Capital Empregado) através da implementação de uma gestão de capital de giro e de um programa eficiente de investimentos em imobilizado.

A companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: Empréstimos e financiamentos, menos caixa e equivalente de caixa.

	Consolidado		
	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Empréstimos e financiamentos	302.374	123.298	57.156
(-) Caixa e equivalente de caixa	190.852	313.881	60.174
Dívida Líquida	111.523	(190.583)	(3.018)
Patrimônio Líquido	827.855	676.858	319.757
Patrimônio Líquido e Dívida Líquida	939.378	486.275	316.739

Notas Explicativas**23. Plano de opções de ações****Remuneração em opções de compra de ações**

Em assembléia geral extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2009, os acionistas da Companhia aprovaram um plano de opção de compra de ações, estabelecendo as regras e condições para outorga de opções a empregados, administradores, executivos e colaboradores, com objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar os seus interesses com os da Companhia e de seus acionistas.

Foram criados dois programas, englobando um total de 7.374.673 de opções, correspondendo a idêntico número de ações.

O conselho de administração já outorgou 5.769.122 opções, das opções outorgadas, 779.896 opções já possuíam direito de exercício, e foram efetivamente exercidas, até 2010:

	Programa 1	Programa 2
<i>Ano de outorga</i>	<i>2009</i>	<i>2009 e 2010</i>
<i>Quantidade total de opções</i>	<i>2.663.301</i>	<i>4.711.372</i>
<i>Preço de exercício (em 30/09/2010)</i>	<i>R\$1,20</i>	<i>R\$ 10,70 (*)</i>
<i>Exercício</i>	<i>20% por ano</i>	<i>25% por ano</i>
<i>Prazo</i>	<i>Quatro anos</i>	<i>Cinco anos</i>
Movimentação das opções		
<i>Opções outorgadas</i>	<i>2.559.122</i>	<i>3.210.000</i>
<i>Opções exercidas até 2010</i>	<i>779.896</i>	<i>-</i>
<i>Opções canceladas</i>	<i>106.532</i>	<i>-</i>
<i>Opções em circulação</i>	<i>1.672.694</i>	<i>3.210.000</i>
<i>Opções exercíveis até 31/12/2010</i>	<i>229.278</i>	<i>802.500</i>
<i>Saldo de opções a outorgar</i>	<i>104.179</i>	<i>1.501.372</i>

() Preço de exercício considera correção do preço de emissão pelo IPCA até 31/12/2010, bem como ajuste devido ao pagamento de dividendos de R\$0,141/ação em maio de 2010, e R\$ 0,30/ação provisionados em dezembro/2010.*

O valor justo das opções outorgadas foi calculado com base em cálculo binomial, considerando uma volatilidade de 30,2%, taxa de juros de 8,75% a.a., e os preços de exercício respectivos de cada programa. O valor justo das opções do Programa 1 foi estimado em R\$ 12,64 e as do Programa 2 em R\$ 7,11 cada.

Nos doze meses de 2010 foi provisionado um montante de R\$ 9.850, como

Notas Explicativas

despesa administrativa referente ao plano de opções de ações (R\$ 6.042 em 2009). A contabilização obedece ao pronunciamento técnico CPC 10, que prevê a contabilização da despesa com o plano, proporcionalmente, ao longo do período de aquisição de direitos dos participantes.

A diluição da participação dos atuais acionistas será de 4,3%, caso os beneficiários exerçam todas as opções outorgadas em dezembro de 2009. Considerando a outorga do total das opções dos Programas 1 e 2 e o exercício de todas elas, a diluição máxima será de 5,5%.

24. Seguros

A Companhia mantém seguros para as obras que possuem financiamentos imobiliários, cobertura esta considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis de seus ativos e/ou responsabilidades. Os demais ativos não possuem cobertura, pois a Administração entende que o risco de perda com estes ativos é remota.

As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações, sendo a nossa cobertura de seguros consistentes com as outras empresas de dimensão semelhante operando no setor.

As premissas de riscos adotadas e suas respectivas coberturas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

25. Remuneração da Administração

A tabela abaixo mostra a remuneração para aos nossos administradores e conselheiros em 31 de dezembro de 2010 e 2009:

2010	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	7	5	12
Remuneração fixa anual (R\$)	781.908	1.089.467	1.871.374

Notas Explicativas

Remuneração variável (R\$)	-	529.080	529.080
Remuneração baseada em ações	184.096	4.514.065	4.698.161
	966.004	6.132.612	7.098.616
2009	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	7	5	12
Remuneração fixa anual (R\$)	214.760	926.000	1.140.760
Remuneração variável (R\$)	-	290.400	290.400
Remuneração baseada em ações	95.706	4.476.471	4.572.177
	310.466	5.692.871	6.003.337

26. Reapresentação das ITRS de 2010.

Conforme facultado pela Deliberação nº 656/2011, que altera a Deliberação CVM nº 603/2009, a Companhia optou por reapresentar seus ITR de 2010 e 2009 com a plena adoção das normas de 2010 até a data da apresentação do 1º ITR de 2011.

Não ocorreram ajustes ao lucro líquido apresentado nos ITR's de 2010 e 2009. Os valores do patrimônio Líquido foram afetados pela reclassificação dos acionistas não controladores como parte deste.

27. Evento Subseqüente**Oferta pública de ações**

Em 09 de fevereiro de 2011, concluímos o processo de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações da Companhia, com a emissão de 20,8 milhões ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia ("Oferta Primária"), distribuição secundária de 7.2 milhões ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia de titularidade dos Acionistas Vendedores, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Oferta Secundária e "Ações", respectivamente), totalizando o montante de 28 milhões ações. O valor unitário por ação foi de R\$11, perfazendo o montante bruto de R\$ 308.000. Neste contexto, os recursos líquidos de comissões e determinadas taxas (no montante de R\$ 4.936) que ingressaram na Companhia totalizaram R\$ 223.864 , ainda serão apropriados os custos com

Notas Explicativas

advogados, auditores, despesas com roadshow e despesas com impressão no montante de R\$ 2.900, decorrente dos custos deste processo. Em decorrência disto, o quadro acionário pode ser assim sumarizado:

Acionistas	Quantidade de ações e porcentagens	
	Após nova emissão de ações	
	Ações	(%)
<i>Filadélfia Participações S.A.</i>	72.499.445	47,1%
<i>Fundos sob Gestão da Tarpon Investimentos</i>	23.190.324	15,0%
<i>Ridgecrest LLC</i>	10.653.255	6,9%
<i>Administradores</i>	1.060.690	0,7%
<i>Outros</i>	46.733.448	30,3%
<i>Total</i>	154.207.162	100,00%

DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO DE 2010
1. ANEXO II - Proposta de destinação do lucro líquido do exercício conforme exigido pela Instrução CVM nº 481 de 17 de dezembro de 2009
PROPOSTA DE DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO - ANEXO 9-1-II À IN 481
1. Lucro líquido do exercício

O lucro líquido da Companhia no exercício social de 2010 totalizou R\$ 166.552.779,60

2. Montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados.

Em 04 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, a distribuição de dividendos intermediários no valor bruto total de R\$ 40.272.130,30 (R\$ R\$0,301873825 por ação de emissão da Companhia).

3. Percentual do lucro líquido do exercício distribuído.

Considerando a distribuição de dividendos descrita acima, o montante total distribuído a título de dividendos no exercício de 2010 corresponde a 25,5% do lucro líquido da Companhia, após constituição da reserva legal do exercício, no montante de 5% do lucro líquido da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social da Companhia ("Estatuto Social").

4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.

A Companhia não realizou distribuição de dividendos com base em lucro de exercícios anteriores.

5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:
a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe

O valor bruto do dividendo proposto foi de R\$0,301873825 para cada ação ordinária de emissão da Companhia. Não existem outras espécies ou classes de ação.

b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio

Os dividendos foram pagos no dia 1º de março de 2011.

c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio

Não haverá atualização monetária ou juros sobre os dividendos.

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento

Fizeram jus ao recebimento de dividendos os acionistas detentores de ações da Companhia na data base de 05 de janeiro de 2011.

6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores:
a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados

Não aplicável.

b. Informar a data dos respectivos pagamentos

Não aplicável.

7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:
a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores

	2010	2009	2008
Lucro Líquido (R\$) /ação ordinária	1,2484	0,5964	0,6047

b. Dividendo e juro sobre capital próprio distribuído nos 3 (três) exercícios anteriores

	2010	2009	2008
Dividendo (R\$) /ação ordinária	0,301873825	0,1416	0,0225

8. Destinação de lucros à reserva legal**a. Identificar o montante destinado à reserva legal**

Do lucro do exercício de 2010, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social, foram destinados R\$ 8.327.638,98 à reserva legal, correspondente a 5% do lucro líquido da Companhia no exercício social encerrado em 2010.

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal

Aplicação de 5% do lucro líquido do exercício à constituição de reserva legal, até atingir o montante de 20% do capital social, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o Estatuto Social.

9. Caso a Companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos**a. Descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos**

A Companhia possui somente ações ordinárias.

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos

Não aplicável.

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa

Não aplicável.

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais

Não aplicável.

e. Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe

Não aplicável.

10. Em relação ao dividendo obrigatório**a. Descrever a forma de cálculo prevista no estatuto**

De acordo com o Estatuto Social, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo mínimo obrigatório não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuídos ou acrescidos os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição da reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores.

b. Informar se ele está sendo pago integralmente

O dividendo mínimo obrigatório está sendo pago integralmente.

c. Informar o montante eventualmente retido

Não houve retenção do dividendo mínimo obrigatório.

11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia**a. Informar o montante da retenção**

Não houve retenção do dividendo mínimo obrigatório.

b. Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da Companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos

Não aplicável.

c. Justificar a retenção dos dividendos

Não aplicável.

12.Havendo destinação de resultado para reserva de contingências**a. Identificar o montante destinado à reserva**

Não aplicável.

b. Identificar a perda considerada provável e sua causa

Não aplicável.

c. Explicar porque a perda foi considerada provável

Não aplicável.

d. Justificar a constituição da reserva

Não aplicável.

13.Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar

Não houve destinação de resultado para reserva de lucros a realizar.

a. Informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar

Não aplicável.

b. Informar a natureza dos lucros não-realizados que deram origem à reserva

Não aplicável.

14.Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias**a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva**

Nos termos do artigo 38, Parágrafo 2º, Alínea f do Estatuto Social, a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Investimentos", que 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, reserva esta que não poderá exceder a 80% do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos não inferiores a 5% e não superiores a 75% do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias.

b. Identificar o montante destinado à reserva

Do lucro do exercício 2009, foram destinados R\$ 117.953.010,30 à Reserva de Investimentos.

c. Descrever como o montante foi calculado

Nos termos do Estatuto Social, o valor destinado à Reserva de Investimentos corresponde a 75% do lucro líquido remanescente após as deduções legais e estatutárias.

15.Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital**a. Identificar o montante da retenção**

Não houve retenção prevista em orçamento de capital.

b. Fornecer cópia do orçamento de capital

Não aplicável.

16.Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais**a. Informar o montante destinado à reserva**

Não houve destinação de resultado para reserva de incentivos fiscais.

b. Explicar a natureza da destinação

Não aplicável.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e acionistas da
Direcional engenharia S/A
Belo Horizonte - MG

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S/A ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovados pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.
Opinião sobre as demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Direcional Engenharia S/A em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Direcional Engenharia S/A em 31 de dezembro de 2010, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidade de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Ênfases

Demonstrações financeiras consolidadas: IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Conforme descrito na nota 2.1. as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.2.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisadas pelo International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Direcional Engenharia S/A referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foram examinadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes (Terco), entidade separada legalmente da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., que emitiu relatório em 19/03/2010 com uma opinião sem modificações sobre essas demonstrações financeiras. Em 1 de outubro de 2010, a Terco foi incorporada pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Após essa incorporação, a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. passou a ser denominada Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S.

Belo Horizonte, 21 de março de 2011

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP 015.199/O-6

Lourinaldo da Silva Mestre
Contador CRC SP-126.047/O-8 S-MG

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO**PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09**

Declaro, na qualidade de diretor da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua Grão Pará, nº 466, CEP 30.150-340, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

Belo Horizonte, 21 de março de 2010.

Jose Carlos Wollenweber Filho
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº480/09

Declaro, na qualidade de diretor da Direcional Engenharia S.A. sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, na Rua Grão Pará, nº 466, CEP 30.150-340, inscrita no CNPJ/MF nº 16.614.075/0001-00 ("Companhia"), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia; e, (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2010.

Belo Horizonte, 21 de março de 2011.

JOSÉ CARLOS WOLLENWEBER FILHO
DIRETOR FINANCEIRO E RELAÇÕES COM INVESTIDORES