

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	9
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	10
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	11
Demonstração de Valor Adicionado	12

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	19

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	21
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	22
DMPL - 01/01/2009 à 31/12/2009	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	26
Notas Explicativas	29
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	66
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	67

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	68
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	70
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	71

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente
--

72

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2011
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
Total	146.724.120
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária	28/04/2011	Dividendo	24/06/2011	Ordinária		0,39453

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1	Ativo Total	1.591.497	1.184.796	974.761
1.01	Ativo Circulante	253.246	182.238	111.389
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	144.621	94.542	84.617
1.01.02	Aplicações Financeiras	60.447	23.574	0
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	60.447	23.574	0
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	60.447	23.574	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	48.178	64.122	26.772
1.01.08.03	Outros	48.178	64.122	26.772
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção CEPAC	47.021	63.844	26.502
1.01.08.03.02	Outros créditos	1.157	278	270
1.02	Ativo Não Circulante	1.338.251	1.002.558	863.372
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	34.221	25.765	42.039
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	14.851	12.871	9.081
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	14.851	12.871	9.081
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	19.370	12.894	32.958
1.02.01.09.03	Impostos a compensar	19.331	12.876	11.035
1.02.01.09.04	Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	0	0	21.905
1.02.01.09.05	Outros	39	18	18
1.02.02	Investimentos	1.295.659	968.472	818.002
1.02.03	Imobilizado	5.422	5.900	1.660
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.422	5.900	1.660
1.02.04	Intangível	2.949	2.421	1.671
1.02.04.01	Intangíveis	2.949	2.421	1.671

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2	Passivo Total	1.591.497	1.184.796	974.761
2.01	Passivo Circulante	192.717	85.831	61.141
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.894	2.741	1.909
2.01.02	Fornecedores	610	1.095	1.237
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	610	1.095	1.237
2.01.03	Obrigações Fiscais	17	8	11
2.01.05	Outras Obrigações	187.498	80.141	56.465
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	91.994	22.222	12.792
2.01.05.02	Outros	95.504	57.919	43.673
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	78.130	57.887	38.696
2.01.05.02.04	Contas a pagar	17.374	32	4.977
2.01.06	Provisões	1.698	1.846	1.519
2.01.06.02	Outras Provisões	1.698	1.846	1.519
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	1.698	1.846	1.519
2.02	Passivo Não Circulante	445	445	947
2.02.02	Outras Obrigações	0	0	502
2.02.02.02	Outros	0	0	502
2.02.02.02.03	Outros débitos com terceiros	0	0	502
2.02.04	Provisões	445	445	445
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	445	445	445
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	445	445	445
2.03	Patrimônio Líquido	1.398.335	1.098.520	912.673
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	0	0
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	635.968	374.450	188.603
2.03.04.01	Reserva Legal	42.907	26.459	14.272
2.03.04.02	Reserva Estatutária	593.061	358.672	185.012

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-10.681	-10.681

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	303.628	235.626	148.655
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-38.215	-30.677	-19.962
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-32.385	-25.824	-17.223
3.04.02.02	Honorários da administração	-5.830	-4.853	-2.739
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	639	3.333	4.191
3.04.04.01	Reversão de provisão para perdas com CEPAC	0	3.333	4.191
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-392	-3.225	-753
3.04.05.01	Provisão para perdas com investimentos	-44	-327	-120
3.04.05.02	Despesas tributárias	-348	-199	-108
3.04.05.04	Outras despesas operacionais	0	-2.699	-525
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	341.596	266.195	165.179
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	303.628	235.626	148.655
3.06	Resultado Financeiro	25.339	8.108	14.276
3.06.01	Receitas Financeiras	25.411	8.283	14.373
3.06.02	Despesas Financeiras	-72	-175	-97
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	328.967	243.734	162.931
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	328.967	243.734	162.931
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	328.967	243.734	162.931
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,25	1,7	1,14

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	202.767	164.957	64.041
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.840	-26.804	-3.581
6.01.01.01	Lucro Líquido do exercício	328.967	243.734	162.931
6.01.01.02	Reversão de provisão para perdas com CEPAC	0	-3.333	-4.191
6.01.01.03	Variação monetária e juros, líquidos	-6.698	-2.238	37
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	2.443	901	227
6.01.01.05	Baixa de investimentos	0	0	2.466
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-341.596	-266.195	-165.179
6.01.01.07	Provisão para perdas com investimentos	44	327	120
6.01.01.08	Baixa do imobilizado	0	0	8
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	219.607	191.761	67.622
6.01.02.01	Aquisição de CEPAC	0	-43.157	0
6.01.02.02	Dividendos recebidos de controladas	227.285	241.005	96.220
6.01.02.03	Outros ativos	-7.355	-1.303	-34.295
6.01.02.04	Fornecedores	-485	-142	781
6.01.02.05	Outros passivos	162	-4.642	4.916
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-211.571	-121.976	-125.844
6.02.01	Aplicações em títulos financeiros	-57.334	-21.859	0
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	27.159	0	0
6.02.03	Aporte em controladas	-179.708	-94.226	-125.085
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-1.688	-5.891	-759
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	58.883	-33.056	-22.262
6.03.01	Partes relacionadas	67.792	5.640	-2.233
6.03.02	Dividendos pagos	-57.887	-38.696	-18.187
6.03.03	Aquisição de ações de emissão própria	0	0	-1.842
6.03.04	Alienação de ações de emissão própria	48.978	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	50.079	9.925	-84.065
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	94.542	84.617	168.682

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	144.621	94.542	84.617

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48.978	0	-78.130	0	-29.152
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.681	0	0	0	10.681
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-78.130	0	-78.130
5.04.08	Ganho na venda de ações em tesouraria	0	38.297	0	0	0	38.297
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	328.967	0	328.967
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	328.967	0	328.967
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.837	-250.837	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	16.448	-16.448	0	0
5.06.05	Consituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	234.389	-234.389	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335

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	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-57.887	0	-57.887
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-57.887	0	-57.887
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	243.734	0	243.734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	243.734	0	243.734
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	185.847	-185.847	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	12.187	-12.187	0	0
5.06.05	Constiução de reserva estatutária (expansão)	0	0	173.660	-173.660	0	0
5.07	SalDOS Finais	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520

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	724.070	-8.839	75.049	0	0	790.280
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-8.839	75.049	0	0	790.280
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.842	0	-38.696	0	-40.538
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.842	0	0	0	-1.842
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-38.696	0	-38.696
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	162.931	0	162.931
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	162.931	0	162.931
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	124.235	-124.235	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	8.147	-8.147	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	116.088	-116.088	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
7.01	Receitas	1.621	96	135
7.01.02	Outras Receitas	1.621	96	135
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.843	-12.097	-5.408
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.152	-12.109	-8.714
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-44	3.006	4.071
7.02.04	Outros	-647	-2.994	-765
7.03	Valor Adicionado Bruto	-13.222	-12.001	-5.273
7.04	Retenções	-2.443	-901	-227
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.443	-901	-227
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.665	-12.902	-5.500
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	367.007	274.478	179.552
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	341.596	266.195	165.179
7.06.02	Receitas Financeiras	25.411	8.283	14.373
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	351.342	261.576	174.052
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	351.342	261.576	174.052
7.08.01	Pessoal	18.638	14.687	8.893
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.871	11.091	7.820
7.08.01.02	Benefícios	4.161	3.074	784
7.08.01.03	F.G.T.S.	606	522	289
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.450	2.523	1.638
7.08.02.01	Federais	3.236	2.458	1.610
7.08.02.03	Municipais	214	65	28
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	287	632	590
7.08.03.02	Aluguéis	215	457	493
7.08.03.03	Outras	72	175	97
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	72	175	97
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	328.967	243.734	162.931
7.08.04.02	Dividendos	78.130	57.887	38.696

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	250.837	185.847	124.235

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1	Ativo Total	1.774.278	1.381.471	1.133.161
1.01	Ativo Circulante	898.830	791.574	623.399
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	228.391	163.326	128.447
1.01.02	Aplicações Financeiras	73.936	29.180	0
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	73.936	29.180	0
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	73.936	29.180	0
1.01.03	Contas a Receber	259.033	295.479	261.341
1.01.03.01	Clientes	259.033	295.479	261.341
1.01.04	Estoques	286.511	236.748	204.238
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	286.511	236.748	204.238
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.376	908	454
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.376	908	454
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0	91
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	49.583	65.933	28.828
1.01.08.03	Outros	49.583	65.933	28.828
1.01.08.03.01	Impostos antecipados	0	437	473
1.01.08.03.02	Outros créditos	2.562	1.652	1.853
1.01.08.03.03	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	47.021	63.844	26.502
1.02	Ativo Não Circulante	875.448	589.897	509.762
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	866.763	581.162	505.894
1.02.01.03	Contas a Receber	577.608	397.124	303.457
1.02.01.03.01	Clientes	577.608	397.124	303.457
1.02.01.04	Estoques	261.636	163.536	152.875
1.02.01.04.01	Imóveis a comercializar	261.636	163.536	152.875
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	2.872	2.398	3.351
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.872	2.398	3.351
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	24.647	18.104	46.211
1.02.01.09.03	Impostos antecipados	0	212	294

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	19.331	12.876	11.035
1.02.01.09.05	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	0	0	21.905
1.02.01.09.06	Outros créditos	5.316	5.016	12.977
1.02.02	Investimentos	0	3	3
1.02.02.01	Participações Societárias	0	3	3
1.02.02.01.04	Outras Participações Societárias	0	3	3
1.02.03	Imobilizado	5.526	6.105	1.992
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.526	6.105	1.992
1.02.04	Intangível	3.159	2.627	1.873
1.02.04.01	Intangíveis	3.159	2.627	1.873

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2	Passivo Total	1.774.278	1.381.471	1.133.161
2.01	Passivo Circulante	247.089	191.164	130.913
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.373	6.329	6.315
2.01.02	Fornecedores	19.694	11.621	13.946
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	19.694	11.621	13.946
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.673	28.545	20.900
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.673	28.545	20.900
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	15.655	22.870	17.611
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	5.018	5.675	3.289
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	20	24.688	17.557
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	20	24.688	17.557
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	20	24.688	17.557
2.01.05	Outras Obrigações	199.329	119.981	72.195
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.846	2.439	2.566
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.846	2.439	2.566
2.01.05.02	Outros	196.483	117.542	69.629
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	78.130	57.887	38.696
2.01.05.02.04	Contas a pagar	29.332	6.050	8.924
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	31.669	22.288	10.995
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	57.352	31.317	11.014
2.02	Passivo Não Circulante	109.828	73.665	77.348
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	60.957	32.687	49.347
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	60.957	32.687	49.347
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	60.957	32.687	49.347
2.02.02	Outras Obrigações	44.120	36.645	23.668
2.02.02.02	Outros	44.120	36.645	23.668
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	8.087	10.354	2.855
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	35.203	24.980	20.276

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2011	Penúltimo Exercício 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 31/12/2009
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	830	1.293	519
2.02.02.02.06	Aumento para futuras incorporações	0	18	18
2.02.04	Provisões	4.751	4.333	4.333
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.751	4.333	4.333
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	4.751	4.333	4.333
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.417.361	1.116.642	924.900
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	0	0
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	0	0
2.03.04	Reservas de Lucros	635.968	374.450	188.603
2.03.04.01	Reserva Legal	42.907	26.459	14.272
2.03.04.02	Reserva Estatutária	593.061	358.672	185.012
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	-10.681	-10.681
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	19.026	18.122	12.227

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	744.185	636.397	505.978
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-368.548	-338.729	-302.326
3.03	Resultado Bruto	375.637	297.668	203.652
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-87.135	-70.491	-44.067
3.04.01	Despesas com Vendas	-32.828	-28.050	-14.616
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-52.051	-43.250	-28.675
3.04.02.01	Despesas Gerais e Administrativas	-45.675	-37.785	-25.436
3.04.02.02	Honorários da administração	-6.376	-5.465	-3.239
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	3.333	4.191
3.04.04.01	Reversão de provisão para perdas com CEPAC	0	3.333	4.191
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.256	-2.524	-4.967
3.04.05.01	Despesas tributárias	-3.172	-2.499	-1.807
3.04.05.02	Outras despesas/receitas operacionais, liquidas	916	-25	-3.160
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	288.502	227.177	159.585
3.06	Resultado Financeiro	64.589	40.928	20.402
3.06.01	Receitas Financeiras	71.875	44.125	21.882
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.286	-3.197	-1.480
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	353.091	268.105	179.987
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-22.350	-22.643	-16.796
3.08.01	Corrente	-20.584	-18.085	-10.465
3.08.02	Diferido	-1.766	-4.558	-6.331
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	330.741	245.462	163.191
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	330.741	245.462	163.191
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	328.967	243.734	162.931
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.774	1.728	260
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	2,25	1,7	1,14

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	109.467	113.244	-93.807
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	328.073	248.219	179.858
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	330.741	245.462	163.191
6.01.01.02	Ajuste a valor presente sobre clientes	16.142	6.631	6.144
6.01.01.03	Reversão de provisão para perdas com CEPAC	0	-3.333	-4.191
6.01.01.04	Variação monetária e juros. líquidos	-44.126	-24.219	-2.438
6.01.01.05	Depreciações e amortizações	2.545	1.035	348
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	22.350	22.643	16.796
6.01.01.07	Baixa de imobilizado	0	0	8
6.01.01.08	Baixa de investimentos	3	0	0
6.01.01.09	Provisão para riscos e processos judiciais	418	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-218.606	-134.975	-273.665
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-125.257	-104.373	-228.261
6.01.02.02	Aquisição de CEPAC	0	-43.157	0
6.01.02.03	Imóveis a comercializar	-85.873	14.796	5.723
6.01.02.04	Despesas antecipadas	-20	91	571
6.01.02.05	Outros ativos	-6.733	7.483	-47.396
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	9.381	11.293	-6.166
6.01.02.07	Fornecedores	8.073	-2.325	4.430
6.01.02.08	Imposto de renda e contribuição social pagos	-20.320	-17.034	-9.891
6.01.02.09	Juros pagos	-4.683	-6.380	-3.144
6.01.02.10	Outros passivos	6.826	4.631	10.469
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-38.205	-33.049	-761
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-75.373	-27.148	0
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	38.863	0	0
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-1.695	-5.901	-761
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.197	-45.316	33.315
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	65.791	58.122	61.341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos	-62.616	-68.782	-9.299
6.03.03	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-870	4.167	1.302
6.03.04	Aquisição de ações de emissão própria	0	0	-1.842
6.03.05	Partes relacionadas	407	-127	0
6.03.06	Dividendos pagos	-57.887	-38.696	-18.187
6.03.07	Alienação de ações de emissão própria	48.978	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	65.065	34.879	-61.253
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	163.326	128.447	189.700
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	228.391	163.326	128.447

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(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	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	48.978	0	-78.130	0	-29.152	-870	-30.022
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	10.681	0	0	0	10.681	0	10.681
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-78.130	0	-78.130	0	-78.130
5.04.08	Ganho na venda de ações em tesouraria	0	38.297	0	0	0	38.297	0	38.297
5.04.09	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	0	0	0	0	0	0	-870	-870
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	328.967	0	328.967	1.774	330.741
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	328.967	0	328.967	1.774	330.741
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	250.837	-250.837	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	16.448	-16.448	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	234.389	-234.389	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	19.026	1.417.361

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	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673	12.227	924.900
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673	12.227	924.900
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-57.887	0	-57.887	4.167	-53.720
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-57.887	0	-57.887	0	-57.887
5.04.08	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	0	0	0	0	0	0	4.167	4.167
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	243.734	0	243.734	1.728	245.462
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	243.734	0	243.734	1.728	245.462
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	185.847	-185.847	0	0	0	0
5.06.04	Constituição de reserva legal	0	0	12.187	-12.187	0	0	0	0
5.06.05	Constituição de reserva estatutária (expansão)	0	0	173.660	-173.660	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	-10.681	385.131	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642

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	724.070	-8.839	75.049	0	0	790.280	10.665	800.945
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	-8.839	75.049	0	0	790.280	10.665	800.945
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-1.842	0	-38.696	0	-40.538	1.302	-39.236
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-1.842	0	0	0	-1.842	0	-1.842
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-38.696	0	-38.696	0	-38.696
5.04.08	Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	0	0	0	0	0	0	1.302	1.302
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	162.931	0	162.931	260	163.191
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	162.931	0	162.931	260	163.191
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	124.235	-124.235	0	0	0	0
5.06.04	Constituição da reserva legal	0	0	8.147	-8.147	0	0	0	0
5.06.05	Constituição da reserva estatutária (expansão)	0	0	116.088	-116.088	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	-10.681	199.284	0	0	912.673	12.227	924.900

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
7.01	Receitas	767.360	660.622	523.163
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	767.360	660.622	523.163
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-403.378	-359.437	-305.201
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-350.689	-315.296	-277.153
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-51.540	-44.950	-27.268
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	3.333	4.191
7.02.04	Outros	-1.149	-2.524	-4.971
7.03	Valor Adicionado Bruto	363.982	301.185	217.962
7.04	Retenções	-2.545	-1.035	-348
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.545	-1.035	-348
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	361.437	300.150	217.614
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	71.875	44.125	21.882
7.06.02	Receitas Financeiras	71.875	44.125	21.882
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	433.312	344.275	239.496
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	433.312	344.275	239.496
7.08.01	Pessoal	39.986	38.670	32.013
7.08.01.01	Remuneração Direta	31.351	31.387	29.211
7.08.01.02	Benefícios	5.974	4.054	1.086
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.661	3.229	1.716
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	55.084	56.489	42.319
7.08.02.01	Federais	52.854	54.422	40.722
7.08.02.03	Municipais	2.230	2.067	1.597
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.501	3.654	1.973
7.08.03.02	Aluguéis	215	457	493
7.08.03.03	Outras	7.286	3.197	1.480
7.08.03.03.01	Despesas financeiras	7.286	3.197	1.480
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	330.741	245.462	163.191
7.08.04.02	Dividendos	78.130	57.887	38.696

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Penúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010	Antepenúltimo Exercício 01/01/2009 à 31/12/2009
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	250.837	185.847	124.235
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.774	1.728	260

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do 4T11 e de 2011, período em que foram atingidos novos recordes operacionais e financeiros, destacando a Companhia como a de maior margem líquida do setor e, em pleno crescimento, ratificando a confiança da administração no modelo de negócio e no planejamento estratégico adotado.

Com **R\$379,0 milhões** em lançamentos no quarto trimestre de 2011, a Companhia totalizou **R\$1.157,4 milhões** no ano, ultrapassando o recorde do período anterior em 30,5% e aproximando-se do topo do *Guidance* divulgado, de lançamentos na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão em VGV próprio para 2011.

A assertividade na escolha e precificação de seus projetos, aliado à adoção de estratégias diferenciadas de divulgação e comercialização permitiram que as vendas contratadas, líquidas de distrato e corretagem, atingissem **R\$249,2 milhões** no 4T11, crescimento de 23,2% na comparação com o 4T10 e acumulassem recorde de **R\$884,3 milhões** em 2011, crescimento de 18,2% em relação ao ano anterior. Este volume de vendas destaca a capacidade da Companhia de crescer suas operações lançando produtos diferenciados, não somente rentáveis, mas também pela rápida absorção.

A EZTEC cresceu sua capacidade de execução em 2011, com rígido controle de custos, prazos e qualidade. Foram entregues 11 empreendimentos no período que, quando lançados, somavam um VGV próprio de R\$419,7 milhões, para um total de 1.507 unidades. A entrega de empreendimentos dentro do prazo e do orçamento previsto, e a conseqüente entrada de caixa proveniente de clientes que optaram por se financiar junto a instituições financeiras, garantem solidez à Companhia e evitam a necessidade de endividamento ou de novas captações para sustentar sua operação.

Em termos de resultados financeiros, a receita líquida acumulou recorde de R\$744,2 milhões em 2011, crescimento de 16,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Deve-se ressaltar que este resultado, dado o regime de contabilização do setor, ainda não reflete o volume atual das operações da Companhia, de lançamentos superiores a R\$1,0 bilhão, o que demonstra a tendência de crescimento da receita da EZTEC a partir de 2012.

Como consequência, observa-se o lucro bruto de R\$375,6 milhões em 2011, aumento de 26,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem bruta acumulada de **50,5%**, recorde anual da Companhia desde a abertura de capital e 10,5 p.p. superior ao patamar mínimo divulgado em Fato Relevante de 14 de fevereiro de 2011, na qual também se projetou um patamar mínimo de 30% para margem líquida em 2011. Considerando somente o 4T11 esta margem atingiu **51,7%**. As razões das margens serem superiores ao patamar mínimo consideram [i] a participação no resultado de empreendimentos comerciais, cujas margens, em média, estão superiores a dos empreendimentos residenciais; [ii] a forte demanda de produtos EZTEC, o que permite precificar corretamente o desenvolvimento e a qualidade com que são entregues; e [iii] a precisão dos orçamentos com efetivo controle de custos e prazos das obras, originando economias, além de uma influência positiva do INCC, que corrige os recebíveis dos clientes das obras em andamento da Companhia.

A margem líquida foi outro recorde anual pós IPO, alcançando 44,2%, 14,2 p.p. superior ao mínimo previsto no *Guidance* de 2011. Considerando somente o 4T11, a margem líquida alcançou 45,7% no 4T11, 5,6 p.p. superior ao 4T10. A EZTEC acumula em 2011 um lucro líquido de **R\$329,0 milhões**, aumento de 35,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado garante a Companhia entre os maiores Retornos sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity – ROE*) do setor, com **29,9%** em 2011.

A capacidade financeira da EZTEC permitiu a aquisição, ao longo de 2011, 17 novos terrenos, que acrescentaram ao landbank da Companhia um VGV potencial de **R\$1.553,8 milhões**, superando o volume lançado no mesmo ano. É importante destacar que mais de 80% do

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

landbank adquirido corresponde a terrenos na cidade de São Paulo e na Região Metropolitana, sendo os demais em Santos, cidade do litoral de São Paulo. Desta forma, o *landbank* encerrou o 4T11 com um potencial de **R\$4,8 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **9,7%**, já considerando despesas com o aumento de potencial construtivo.

As disponibilidades da Companhia, mesmo após a aquisição de 6 terrenos no 4T11, encerraram o período com R\$302,3 milhões de caixa e aplicações financeiras, que, descontados o endividamento de R\$61,0 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um caixa líquido de R\$241,4 milhões, além de R\$229,8 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização.

O lucro líquido recorde resultará na distribuição, após as deduções legais, de R\$78,1 milhões a título de dividendos, correspondente a 25% de seu resultado líquido (payout), sujeito a aprovação em Assembléia de Acionistas a ser realizada em 27 de abril de 2012, representando um dividendo da ordem de R\$0,53/ação, com crescimento de 35% em relação ao ano anterior.

Como evento subsequente, em linha com a estratégia de crescer de forma sustentável com a manutenção do modelo de negócio integrado que gera os resultados diferenciados reportados até aqui, a EZTEC divulgou, em 13 de Fevereiro de 2012, suas projeções para o ano, com lançamentos entre **R\$1,2 bilhão e R\$1,4 bilhão** e com a manutenção dos patamares mínimos de 40% de margem bruta e 30% de margem líquida.

Até o dia 13 de março de 2012, data de divulgação deste material, a Companhia lançou 2 empreendimentos em 2012, totalizando R\$144,2 milhões em VGV próprio, que corresponde a 11,1% do ponto médio do *guidance* de lançamentos divulgado para o ano, em linha com a estratégia de concentrar foco na venda dos produtos lançados no 4T11 e, no estoque de unidades da Companhia.

Finalmente, orientada para a transparência e equidade na divulgação de informações, a EZTEC destaca que já tem aprovado o projeto e iniciou as obras de construção do empreendimento de lajes corporativas *EZ Tower*, na região da Chucri Zaidan em São Paulo capital. Este projeto, que será composto por 2 torres de padrão Triple A, que soma 162.000 m² de área construída e 94.000 m² de área BOMA, **não** está incluso no *guidance* de lançamentos para 2012. Localizado em terreno adquirido em 2007, os desembolsos pela aquisição do terreno e pela expansão do potencial construtivo do projeto já foram incorridos. Por ser um empreendimento diferenciado e de grande relevância para os resultados futuros da Companhia, seu formato de comercialização ainda está sendo estudado e informações referentes ao seu lançamento somente serão divulgadas quando este formato for definido. É importante ressaltar que este projeto segue os mesmos critérios de rentabilidade do padrão da Companhia e que sua venda, quando realizada, será de acordo com estes critérios.

A administração da EZTEC celebra com seus acionistas os resultados de 2011 e, confiante no modelo de negócio adotado, reforça seu compromisso de contínuo crescimento com rentabilidade, solidez financeira e responsabilidade administrativa, focando em seus clientes, acionistas, colaboradores e fornecedores.

Câmara de Arbitragem

Em conformidade com o Capítulo VII Artigo 48, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado) obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Contrato de Participação no Novo Mercado, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA, no Estatuto Social, nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nos regulamentos da BOVESPA e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

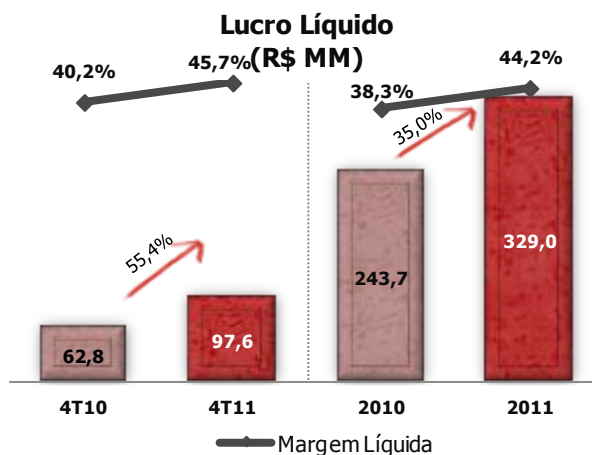
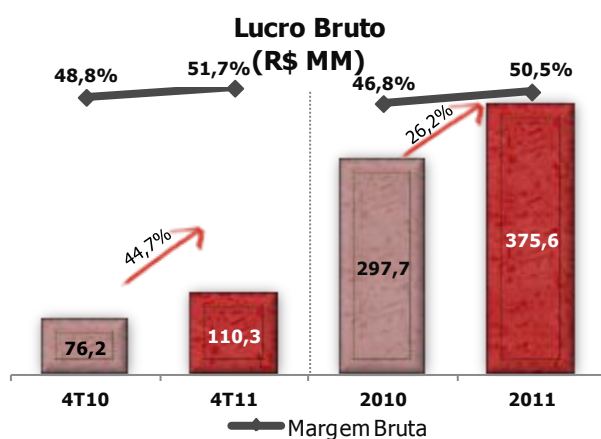
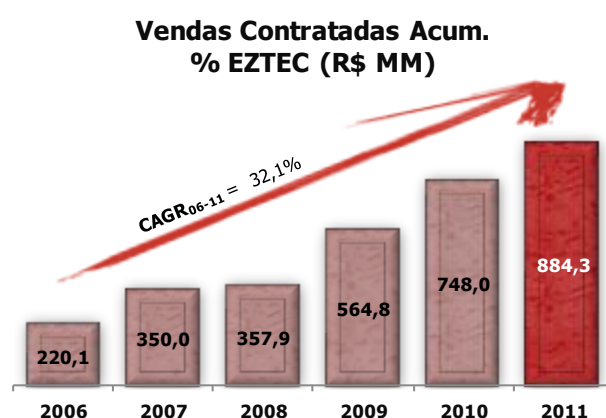
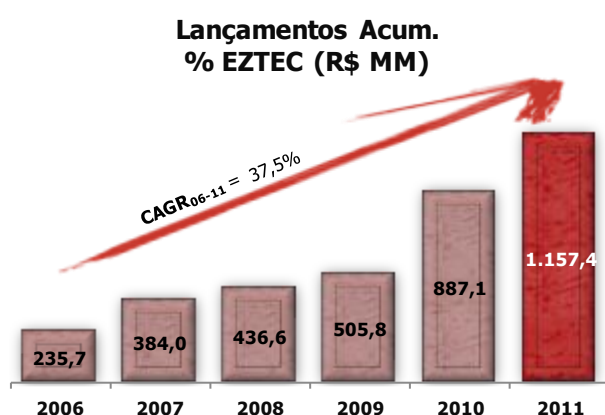
geral, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos de seu Regulamento de Arbitragem.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da sociedade Deloitte Touche Tohmatsu não prestaram durante o exercício de 2011 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cordialmente.

Administração EZTEC.



Notas Explicativas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As presentes demonstrações financeiras incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), identificadas como Controladora - BR GAAP.

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

Notas Explicativas

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

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

As práticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 estão consistentes com as utilizadas no exercício anterior.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Bases de consolidação

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

a) Investimentos em controladas

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

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

b) Investimentos em controladas em conjunto

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

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

Notas Explicativas

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

2.4. Combinação de negócios

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

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

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação.

2.6. Utilização de estimativas e julgamentos

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC) e as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo imobilizado, a determinação do valor da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos, o custo orçado de obras, os passivos para riscos e processos judiciais, a provisão para perdas de créditos fiscais, outras provisões e o valor de mercado dos instrumentos financeiros. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

2.7. Instrumentos financeiros

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

Notas Explicativas

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

a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

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

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, sendo mantidos até o vencimento. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

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

Notas Explicativas

c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

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

d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

2.9. Investimentos

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

2.10. Imobilizado

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

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

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

2.11. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida

Ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com a finalidade de verificar se há indícios de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável, a fim de mensurar o montante de perda, se houver.

Notas Explicativas

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, não houve indicação de perda por redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis.

2.12. Provisão para riscos e processos judiciais

É reconhecida para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

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

2.13. Provisão para garantia

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

2.14. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.15. para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e a contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,89% e 0,98%, respectivamente.

Notas Explicativas

2.15. Imposto com recolhimento diferido

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

2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

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

Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 12. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos.

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

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

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

Notas Explicativas

2.18. Demonstração do valor adicionado

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

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

2.19. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e revisadas e ainda não vigentes a seguir:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 7 - Modificações à IFRS 7	Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015.
IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 - Acordos de Participações	Requer o uso do método de equivalência patrimonial para participações em "joint ventures", eliminando o método de consolidação proporcional.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

Notas Explicativas

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IAS 12 - Impostos sobre a Renda	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo da IAS 40 - Propriedades para Investimento.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.
IAS 27 (R) - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas	Alterações à IAS 28 - Investimento em Coligada e em Controlada.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Administração da Companhia entende que a aplicação de certos pronunciamentos mencionados a serem adotados nas suas demonstrações financeiras nas datas exigidas pode ter algum efeito sobre os saldos reportados anteriormente. No entanto, não é possível fornecer estimativa razoável desse efeito até que seja efetuada revisão detalhada à época da efetiva adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo IASB, espera-se que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>		<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Caixa e bancos	4.320	619	63.095	46.116
Fundos de aplicação financeira (a):				
Fundos de aplicação financeira (b)	107.712	88.565	126.901	110.523
Letras Financeiras do Tesouro	11.940	5.358	14.067	6.687
Operações compromissadas (102,2% a 105,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	<u>20.649</u>	<u>6</u>	<u>24.328</u>	<u>-</u>
	<u>144.621</u>	<u>94.542</u>	<u>228.391</u>	<u>163.326</u>

(a) Representa valores aplicados em fundo de aplicação financeira de renda fixa na modalidade de exclusivo, podendo a carteira ser diversificada com aplicações em cotas de fundos de investimento disponíveis no mercado, títulos públicos federais, títulos de renda fixa de emissão de instituição financeira e operações compromissadas, de liquidez imediata, administrados por instituição privada.

Notas Explicativas

- (b) São aplicações em fundo de investimentos na forma de condomínio aberto cujo objetivo é aplicar em cotas de fundos referenciados DI, com liquidez imediata. As aplicações financeiras na carteira do fundo exclusivo têm liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2011 de R\$60.447 e R\$73.936 (R\$23.574 e R\$29.180 em 31 de dezembro de 2010), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDB, cujo prazo de resgate é superior a 90 dias e será mantido até seu vencimento, com taxas que variam de 99,8% a 110,5% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	229.818	268.016
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	607.955	426.982
Duplicatas a receber - serviços	<u>1.215</u>	<u>28</u>
	838.988	695.026
Créditos de clientes securitizados	(116)	(192)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.231)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>836.641</u>	<u>692.603</u>
 Circulante	 <u>259.033</u>	 <u>295.479</u>
Não circulante	<u>577.608</u>	<u>397.124</u>

- (*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2011, no montante de R\$43.848 (R\$29.503 em 31 de dezembro de 2010). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foi de 6,15% ao ano (6,26% ao ano em 31 de dezembro de 2010) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
<u>Ano</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	-	122.987
2013	247.046	101.863
2014	123.917	42.787
2015	53.086	35.276
2016	42.461	29.370
2017	36.096	24.011
A partir de 2018	<u>75.002</u>	<u>40.830</u>
	<u>577.608</u>	<u>397.124</u>

Notas Explicativas

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	9.309	5.112
De 31 a 60 dias	5.388	43.483
De 61 a 90 dias	3.025	4.194
De 91 a 120 dias	3.435	20.725
Acima de 120 dias	<u>12.698</u>	<u>11.905</u>
	33.855	85.419
A vencer	<u>805.133</u>	<u>609.607</u>
	<u>838.988</u>	<u>695.026</u>

Dos valores vencidos em 31 de dezembro de 2011, aproximadamente 53% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Os créditos de clientes securitizados com coobrigação em 31 de dezembro de 2011, no valor de R\$116 (R\$192 em 31 de dezembro de 2010), foram gerados na venda de parte do contas a receber da controlada Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa não sofreu alteração nos exercícios, por se tratar de créditos anteriores a 2002, que não possuem alienação fiduciária dos imóveis, os quais estão sendo requeridos em juízo.

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imóveis concluídos	25.872	13.998
Imóveis em construção	82.270	92.229
Terrenos para novas obras	431.248	287.341
Adiantamento para fornecedores	<u>8.757</u>	<u>6.716</u>
	<u>548.147</u>	<u>400.284</u>
Circulante	<u>286.511</u>	<u>236.748</u>
Não circulante	<u>261.636</u>	<u>163.536</u>

Notas Explicativas

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de 2012, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para 2013 em diante foram classificados no ativo não circulante.

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais.

Além desse terreno, existem outros na região de Bertioga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

Em 31 de dezembro de 2011, a Administração da Companhia avaliou seus “Terrenos para novas obras”, conforme laudos de avaliação a valor de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2011, o valor de juros capitalizados é de R\$300 (R\$745 em 31 de dezembro de 2010) no consolidado.

7. IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	19.324	12.870	20.311	13.432
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	29	29
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins	-	-	180	179
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	107	66
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	25	25
Outros	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>55</u>	<u>53</u>
	<u>19.331</u>	<u>12.876</u>	<u>20.707</u>	<u>13.784</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.376</u>	<u>908</u>
Não circulante	<u>19.331</u>	<u>12.876</u>	<u>19.331</u>	<u>12.876</u>

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

Notas Explicativas**8. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC**

Em 22 de fevereiro de 2008, a Companhia participou de leilão de oferta pública no sistema de negociação eletrônica Mega Bolsa, relativamente à negociação do CEPAC, realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, referente à operação urbana consorciada Água Espreada, tendo adquirido 90.000 títulos, totalizando R\$99.900.

Em 31 de dezembro de 2011, o saldo é de R\$47.021 (R\$63.844 em 31 de dezembro de 2010), registrado ao custo reduzido por provisão para ajuste ao valor da cotação do último leilão ocorrido em 31 de agosto de 2010.

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

9. INVESTIMENTOS

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Participação - %</u>	<u>Capital social</u>	Controladora - BR GAAP				
			<u>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</u>	<u>Lucro (prejuízo) líquido do exercício</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Investimentos</u>	
						<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	9.534	9.512	(513)	(307)	5.707	5.681
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	18.732	6.185	6.185	18.732	10.242
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	-
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	42.530	24.989	24.989	42.530	17.541
Analysis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.626)	(44)	-	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	10.002	180	180	10.002	5.867
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	32.711	8.910	4.451	16.355	11.900
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	20.021	(433)	(433)	20.021	18.907
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	11.511	9.069	(461)	(322)	6.348	6.183
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	23.597	5.390	5.390	23.597	18.607
Áustria Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(32)	(32)	1	1
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	1.053	(4)	(4)	1.053	1.057
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	14.436	429	429	14.436	13.958
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	2.571	(35)	(11)	858	1
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	8.303	(113)	(37)	2.773	1
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	7.122	(134)	(134)	7.122	2.701
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.907	(3)	(3)	4.907	4.860

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2011	31/12/2010
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	1.988	(896)	(896)	1.988	1.519
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	-
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	15.589	2.538	2.538	15.589	21.049
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.943	1.796	1.796	6.943	6.447
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	13.644	(3.559)	(3.559)	13.644	13.113
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	25.881	10.974	10.974	25.881	22.105
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	18.783	(238)	(166)	13.148	13.038
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	(72)	(5.948)	(5.948)	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	19.797	7.711	7.711	19.797	4.507
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	149.801	47.907	47.907	149.801	82.005
Genova Incorporadora S.A. (a)	50,00	5.090	14.182	1.956	978	7.091	7.004
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	42.999	6.456	6.456	42.999	48.812
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	4.864	(24)	(24)	4.864	3.342
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	24.609	(12)	(12)	24.609	23.898
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.821	(35)	(35)	3.821	3.812
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	(1)	(1)	1	1
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	-
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	10.311	(109)	(36)	3.443	1
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	487	(1)	(1)	389	370
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	63.459	30.507	15.253	31.729	23.530
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.358	11.527	11.527	26.358	70.081
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	10.189	(275)	(275)	10.189	6.476
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	6.741	(52)	(52)	6.741	3
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	41.730	21.347	21.347	41.730	16.383
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	44.742	16.818	16.818	44.742	42.644
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	8.863	(68)	(68)	8.863	8.683
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	1	652	-	-	652	1

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2011	31/12/2010
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	38.114	3.737	3.737	38.114	53.627
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	47.710	15.179	15.179	47.710	46.801
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	2	-	-	2	1
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	9.368	9.608	-	-	4.804	-
Mônaco Incorporação S.A. (a)	40,00	34.767	51.474	12.094	4.838	20.589	14.898
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	22.177	6.617	6.617	22.177	18.289
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	8.541	2.925	2.925	8.541	3.572
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	17.767	(70)	(70)	17.767	6.079
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	18.371	4.823	4.823	18.371	24.095
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (c)	15,00	82.584	82.212	-	-	12.331	-
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	19.443	5.335	5.335	19.443	11.682
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	20.730	(1)	(1)	20.730	11
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	50.391	18.252	18.252	50.391	32.138
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	11.260	13.174	4.317	3.885	11.855	20.811
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	28.013	9.910	9.910	28.013	18.103
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	50,00	24.920	39.444	29.406	14.703	19.722	11.663
Serra Azul Incorporadora Ltda. (d)	99,99	21	-	(2)	(2)	-	1
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	11.984	419	419	11.984	11.564
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	9.683	10.809	(201)	(101)	5.404	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	23.059	3.678	3.678	23.059	20.981
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,90	106	1	1.429	1.429	1	222
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	9.599	(2)	(2)	9.599	1
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	24.417	11.190	11.190	24.417	12.427
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	13.305	5.420	5.420	13.305	6.010
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	15.063	7.026	7.026	15.063	3.977
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	26.518	54.477	17.560	15.804	49.028	33.175
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	193	(3)	(3)	193	196

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2011	31/12/2010
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.964	(13)	(13)	4.964	4.956
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	42.465	19.245	19.245	42.464	19.639
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	4.094	(1)	(1)	4.094	4.095
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99	1	-	(1)	(1)	-	1
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	44.951	9.282	9.282	44.951	41.996
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	50,00	3.592	11.187	6.507	3.253	5.593	7.023
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	1	(2)	(2)	1	2
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	13.938	2.270	2.270	13.938	728
Ype Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	-
Subtotal					<u>341.596</u>	<u>1.288.078</u>	<u>965.096</u>
Combinação de negócios (b)						<u>7.581</u>	<u>3.376</u>
Total de investimentos						<u>1.295.659</u>	<u>968.472</u>

- (a) Controladas em conjunto e consolidadas proporcionalmente à participação. Os demais investimentos são consolidados integralmente.
- (b) Na combinação de negócios foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos, com a seguinte composição:

<u>Imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades</u>	Controladora (BR GAAP)	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550	678
Genova Incorporadora S.A.	1.413	1.719
Phaser Incorporação SPE S.A. (c)	5.009	-
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	<u>609</u>	<u>979</u>
	<u>7.581</u>	<u>3.376</u>

- (c) A Companhia, em 6 de março de 2012, adquiriu mais 10% de participação, perfazendo um total de 25%. O valor de R\$17.341 referente à aquisição de 15% encontra-se, em 31 de dezembro de 2011, classificado em “Contas a pagar”.
- (d) A Companhia, em 6 de março de 2012, vendeu 50% de sua participação, detendo ainda 50% da controlada. O efeito contábil da valorização da participação remanescente é imaterial.

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

<u>Provisão para perdas com investimentos</u>	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.626)	(1.582)
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	(72)	(219)
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(45)
	<u>(1.698)</u>	<u>(1.846)</u>

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2011, o montante de R\$1.698 (R\$1.846 em 31 de dezembro de 2010) de provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 31 de dezembro de 2011 foi de R\$44 (R\$327 em 31 de dezembro de 2010).

10. IMOBILIZADO

É composto por:

Controladora - BR GAAP					
	Saldo em 31/12/2009	Adições	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	87	517	604	135	739
Máquinas e acessórios	78	57	135	1	136
Veículos	-	61	61	-	61
Ferramentas	-	6	6	-	6
Instalações	57	11	68	11	79
Computadores e periféricos	1.027	993	2.020	687	2.707
Benfeitorias	190	3.248	3.438	77	3.515
Equipamentos	<u>633</u>	<u>81</u>	<u>714</u>	<u>-</u>	<u>714</u>
	<u>2.072</u>	<u>4.974</u>	<u>7.046</u>	<u>911</u>	<u>7.957</u>
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(15)	(29)	(44)	(74)	(118)
Máquinas e acessórios	(30)	(23)	(53)	(27)	(80)
Veículos	-	(7)	(7)	(12)	(19)
Ferramentas	-	(1)	(1)	(1)	(2)
Instalações	(9)	(6)	(15)	(7)	(22)
Computadores e periféricos	(220)	(280)	(500)	(537)	(1.037)
Benfeitorias	(51)	(322)	(373)	(659)	(1.032)
Equipamentos	<u>(87)</u>	<u>(66)</u>	<u>(153)</u>	<u>(72)</u>	<u>(225)</u>
	<u>(412)</u>	<u>(734)</u>	<u>(1.146)</u>	<u>(1.389)</u>	<u>(2.535)</u>
	<u>1.660</u>	<u>4.240</u>	<u>5.900</u>	<u>(478)</u>	<u>5.422</u>

Consolidado - IFRS e BR GAAP					
	Saldo em 31/12/2009	Adições	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	196	515	711	135	846
Máquinas e acessórios	91	57	148	1	149
Veículos	139	60	199	-	199
Ferramentas	15	6	21	-	21
Instalações	154	10	164	11	175
Computadores e periféricos	1.622	993	2.615	687	3.302
Benfeitorias	192	3.247	3.439	77	3.516
Equipamentos	<u>685</u>	<u>87</u>	<u>772</u>	<u>1</u>	<u>773</u>
	<u>3.094</u>	<u>4.975</u>	<u>8.069</u>	<u>912</u>	<u>8.981</u>

Notas Explicativas

Consolidado - IFRS e BR GAAP					
	Saldo em 31/12/2009	Adições	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(65)	(42)	(107)	(83)	(190)
Máquinas e acessórios	(39)	(24)	(63)	(27)	(90)
Veículos	(136)	(15)	(151)	(16)	(167)
Ferramentas	(8)	(2)	(10)	(4)	(14)
Instalações	(49)	(15)	(64)	(16)	(80)
Computadores e periféricos	(644)	(362)	(1.006)	(595)	(1.601)
Benfeitorias	(51)	(323)	(374)	(660)	(1.034)
Equipamentos	(110)	(79)	(189)	(90)	(279)
	<u>(1.102)</u>	<u>(862)</u>	<u>(1.964)</u>	<u>(1.491)</u>	<u>(3.455)</u>
	<u>1.992</u>	<u>4.113</u>	<u>6.105</u>	<u>(579)</u>	<u>5.526</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e acessórios	10%
Veículos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Computadores e periféricos	20%
Benfeitorias	20%
Outros	10%

11. INTANGÍVEL

Controladora - BR GAAP					
	Saldo em 31/12/2009	Adições	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011
Licença de uso de software:					
Custo	1.671	914	2.585	772	3.357
Amortização	-	(166)	(166)	(248)	(414)
Marcas e patentes:					
Custo	-	3	3	5	8
Amortização	-	(1)	(1)	(1)	(2)
	<u>1.671</u>	<u>750</u>	<u>2.421</u>	<u>528</u>	<u>2.949</u>
Consolidado - IFRS e BR GAAP					
	Saldo em 31/12/2009	Adições	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011
Licença de uso de software:					
Custo	1.873	914	2.787	773	3.560
Amortização	-	(171)	(171)	(248)	(419)
Marcas e patentes:					
Custo	-	13	13	10	23
Amortização	-	(2)	(2)	(3)	(5)
	<u>1.873</u>	<u>754</u>	<u>2.627</u>	<u>532</u>	<u>3.159</u>

Notas Explicativas**12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS**

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

a) Contas a receber de clientes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	259.033	295.479
Contas a receber - % não realizado	<u>124.326</u>	<u>150.030</u>
	<u>383.359</u>	<u>445.509</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	577.608	397.124
Contas a receber - % não realizado	<u>639.575</u>	<u>453.622</u>
	<u>1.217.183</u>	<u>850.746</u>

b) Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de dezembro de 2011 e de 2010, nos montantes de R\$417.520 e R\$342.986, respectivamente.

c) Resultado de venda de imóveis a apropriar

O resultado de venda de imóveis a apropriar totaliza, em 31 de dezembro de 2011, o montante de R\$346.381 (R\$260.666 em 31 de dezembro de 2010).

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição financeira	Objeto	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
		Moeda	Encargos	Vencimento final	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2012	20	178
Banco ABN AMRO Real S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 12,5% a.a.	Dezembro de 2011	-	14.202
Banco ABN AMRO Real S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 12,0% a.a.	Outubro de 2011	-	400
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	3.680	-
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Março de 2014	2.312	-

Notas Explicativas

Instituição financeira	Objeto	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
		Moeda	Encargos	Vencimento final	31/12/2011	31/12/2010
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	2.131	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Maio de 2014	7.881	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	9.417	-
Unibanco - União Bancos Brasileiros S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,4% a.a.	Dezembro de 2011	-	9.765
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	5.639	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Março de 2012	-	4.305
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 11,0% a.a.	Abril de 2012	-	10.644
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	5.504	-
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2013	17.162	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,03% a.a.	Agosto de 2013	7.231	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Junho de 2012	-	15.892
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,3% a.a.	Março de 2013	-	1.989
					<u>60.977</u>	<u>57.375</u>
Circulante					<u>20</u>	<u>24.688</u>
Não circulante					<u>60.957</u>	<u>32.687</u>

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

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Provisão para férias e encargos sociais	647	520	2.236	1.871
Encargos sobre a folha de pagamento	699	805	2.413	2.067
Salários e prêmios a pagar (*)	1.548	1.014	2.601	1.860
Pró-labore a pagar	-	402	123	531
	<u>2.894</u>	<u>2.741</u>	<u>7.373</u>	<u>6.329</u>

Notas Explicativas

(*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram apropriados R\$2.983 em despesas gerais e administrativas no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 (R\$1.977 em 31 de dezembro de 2010).

15. OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
IRPJ	-	-	1.687	1.969
CSLL	-	-	918	1.051
PIS	-	-	361	417
Cofins	-	-	1.767	2.049
Outras	<u>17</u>	<u>8</u>	<u>285</u>	<u>189</u>
	<u>17</u>	<u>8</u>	<u>5.018</u>	<u>5.675</u>

16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2011, o montante de R\$31.669 (R\$22.288 em 31 de dezembro de 2010) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

17. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
	Praia		
Arambaré Incorporadora Ltda.	Grande	2.264	3.032
Arapanés Incorporadora Ltda.	Tatuapé	-	7
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	4.175	1.958
	Santo		
Austria Incorporadora Ltda.	Amaro	2.335	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.575	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.069	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	6.774	-
Catarina Incorporadora Ltda.	Jundiaí	-	3.799
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	716	831
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	3.351	-
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	618
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.487	499

Notas Explicativas

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	8.384	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santo Amaro Vila		5.774
Limoges Incorporadora Ltda.	Mascote	2.150	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	1.601	2.823
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Campo Belo Vila	-	225
Reno Incorporadora Ltda.	Mariana	18.129	-
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	894	902
Trento Incorporadora Ltda.	Sacomã	-	2.606
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	6.000	-
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	385	447
Village of Kings Incorporadora Ltda.	Piraporinha	-	3.924
Windsor Incorporadora Ltda.	Tremembé	-	9.651
		<u>65.439</u>	<u>41.671</u>
Circulante		<u>57.352</u>	<u>31.317</u>
Não circulante		<u>8.087</u>	<u>10.354</u>

Em 31 de dezembro de 2011, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de 2012, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança. As obrigações com terreno que não possuem atualização são devidamente ajustadas a valor presente, conforme critérios similares àqueles descritos na nota explicativa nº 2.17.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
2012	-	9.309
2013	7.997	965
2014	<u>90</u>	<u>80</u>
	<u>8.087</u>	<u>10.354</u>

Notas Explicativas**18. IMPOSTOS ANTECIPADOS E COM RECOLHIMENTO DIFERIDO**

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

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

		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo:			
IRPJ antecipado	-		192
CSLL antecipada	-		104
PIS e Cofins antecipados	-		353
	-		<u>649</u>
Circulante	-		<u>437</u>
Não circulante	-		<u>212</u>
Base para mensuração dos impostos de recolhimento diferidos passivos:		857.631	724.529
IRPJ diferido	15.695		14.848
CSLL diferida	8.255		7.773
PIS e Cofins diferidos	26.908		25.229
	<u>50.858</u>		<u>47.850</u>
Circulante	<u>15.655</u>		<u>22.870</u>
Não circulante	<u>35.203</u>		<u>24.980</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2013.

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

		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Correntes:			
IRPJ	(13.480)		(12.034)
CSLL	(7.104)		(6.051)
	<u>(20.584)</u>		<u>(18.085)</u>
Com recolhimentos diferidos:			
IRPJ	(1.213)		(3.010)
CSLL	(553)		(1.548)
	<u>(1.766)</u>		<u>(4.558)</u>

Notas Explicativas

c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

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

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido - regime de caixa	<u>650.426</u>	<u>586.615</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(20.584)</u>	<u>(18.085)</u>

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

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

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	<u>61.533</u>	<u>158.338</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(1.766)</u>	<u>(4.558)</u>

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

e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>328.967</u>	<u>243.734</u>
Alíquota - 34%	(111.849)	(82.869)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	116.143	90.506
Efeito de outras exclusões	443	2.416
Efeito sobre adições	<u>(1.400)</u>	<u>(1.304)</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	<u>3.337</u>	<u>8.749</u>
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes	<u>-</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

19. PARTES RELACIONADAS

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativo não circulante (*):				
Alexandria Incorporadora Ltda.	-	11	-	-
Alfenas Incorporadora Ltda.	-	15	-	-
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	-	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.805	1.768	-	-
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP	-	2	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	150	150	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	3	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	4	3	-	-
Genova Incorporadora S.A.	-	402	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	17	219
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	15	-	-
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	200	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.298	947
San Diego Incorporadora Ltda.	-	12	-	-
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	-	22	-	-
Santarém Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Savona Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Serra Azul Incorporadora Ltda.	7.081	-	-	-
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	4.601	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	2	2	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	-	3	-	-

Notas Explicativas

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Trento Incorporadora Ltda.	-	14	-	-
Treviso Incorporadora Ltda.	-	24	-	-
Trisul S.A.	-	-	-	96
Venezia Incorporadora Ltda.	1	1	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	-	3	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	811	716	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privelige Ltda.	-	-	1.557	1.136
Outros	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>14.851</u>	<u>12.871</u>	<u>2.872</u>	<u>2.398</u>
Passivo não circulante (*):				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	8	8
Aurillac Incorporadora Ltda.	9.240	-	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.857	2.034	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	5.270	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.300	-	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	123	-	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	3.324	-	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	4.000	-	-	-
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.390	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	2.045	-	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20.120	-	-	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	2.332	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.505	2.686	-	-
Patrimônio Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.143	1.147
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	350	-	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.945	6.295	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	1.030	600	-	-

Notas Explicativas

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Trisul S.A.	-	-	408	-
Vanguarda Incorporadora Ltda.	800	800	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilège Ltda.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.274</u>	<u>1.278</u>
	<u>91.994</u>	<u>22.222</u>	<u>2.846</u>	<u>2.439</u>

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações:

- Em 2010, aquisição pelo acionista controlador de unidades residenciais no montante de R\$5.820. As condições da contratação, incluindo o preço dos imóveis adquiridos, estão de acordo com as condições e os valores de mercado praticados pela Companhia com terceiros no mesmo empreendimento imobiliário.
- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal em 2011 de R\$122 (R\$110 em 2010), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

20. PROVISÃO PARA RISCOS E PROCESSOS JUDICIAIS

- A Companhia e suas controladas possuem determinadas ações judiciais na esfera trabalhista, para as quais seus assessores jurídicos consideram as perdas remotas.
- Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.
- A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, nos montantes de R\$241 (sendo R\$92 cíveis e R\$149 trabalhistas) e R\$1.835 (sendo R\$1.065 cíveis e R\$770 trabalhistas), respectivamente, em 31 de dezembro de 2011.
- Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

	<u>Controladora - BR GAAP</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2010	445	4.333
Adições	<u>-</u>	<u>418</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	<u>445</u>	<u>4.751</u>

Notas Explicativas**21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****a) Capital social**

Em 31 de dezembro de 2011, o capital social da Companhia é de R\$724.070, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

b) Dividendos

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

A destinação do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 é a seguinte:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Lucro líquido do exercício	328.967	243.734
Reserva legal - 5%	<u>(16.448)</u>	<u>(12.187)</u>
	312.519	231.547
Dividendos propostos - 25%	(78.130)	(57.887)
Reserva de expansão	<u>(234.389)</u>	<u>(173.660)</u>
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

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

c) Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas**22. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO**

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	328.967	243.734
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.041</u>	<u>143.283</u>
Lucro básico por ação em R\$	<u>2,25</u>	<u>1,70</u>

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

23. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	805.367	696.501
Receita de locações e de serviços prestados	<u>4.668</u>	<u>2.799</u>
Total da receita operacional bruta	<u>810.035</u>	<u>699.300</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(42.675)	(38.678)
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(23.175)</u>	<u>(24.225)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(65.850)</u>	<u>(62.903)</u>
Receita líquida	<u>744.185</u>	<u>636.397</u>

24. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 31 de dezembro de 2011, o montante de R\$42.675 (R\$38.678 em 31 de dezembro de 2010) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**25. DESPESAS POR NATUREZA**

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(360.306)	(326.376)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(5.309)	(8.262)
Manutenção/garantia	-	-	(2.933)	(4.091)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(368.548)</u>	<u>(338.729)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(21.905)	(16.896)
Despesas com “stand”	-	-	(10.923)	(11.154)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(32.828)</u>	<u>(28.050)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(11.883)	(9.218)	(17.224)	(13.225)
Despesas com benefícios a empregados	(4.162)	(3.073)	(6.002)	(4.053)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.637)	(901)	(1.721)	(1.035)
Despesas com serviços prestados	(9.777)	(9.038)	(13.037)	(12.091)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.954)	(921)	(1.964)	(1.476)
Despesas com conservação de imóveis	(218)	(133)	(262)	(438)
Despesas com taxas e emolumentos	(30)	(66)	(910)	(1.174)
Demais despesas	<u>(2.724)</u>	<u>(2.474)</u>	<u>(4.555)</u>	<u>(4.293)</u>
	<u>(32.385)</u>	<u>(25.824)</u>	<u>(45.675)</u>	<u>(37.785)</u>

26. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2011, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000.

Durante o exercício de 2011 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$6.376 (R\$5.465 em 31 de dezembro de 2010), sendo R\$5.581 fixos e R\$795 variáveis (R\$4.840 fixos e R\$625 variáveis em 31 de dezembro de 2010).

Notas Explicativas**27. RESULTADO FINANCEIRO**

É composto por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Receitas:				
Receita financeira	24.205	7.634	30.129	10.564
Juros de ativos sobre contas a receber de clientes	-	-	34.923	30.063
Outras receitas	<u>1.206</u>	<u>649</u>	<u>6.823</u>	<u>3.498</u>
	<u>25.411</u>	<u>8.283</u>	<u>71.875</u>	<u>44.125</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	(151)	(690)	(195)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	-	-	(5.626)	(1.818)
Outras despesas	<u>(72)</u>	<u>(24)</u>	<u>(970)</u>	<u>(1.184)</u>
	<u>(72)</u>	<u>(175)</u>	<u>(7.286)</u>	<u>(3.197)</u>

28. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de dezembro de 2011, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

29. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

Em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, a Companhia possui contratos de arrendamento mercantil operacional referentes a equipamentos de informática, no montante de R\$68, cujas prestações mensais estão sujeitas à correção com base em índices prefixados que variam de 1,20% a 1,22% ao mês. Os contratos têm vencimento final em julho de 2015.

As contraprestações dos contratos de arrendamento mercantil são contabilizadas como despesa na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2011, foi registrado o montante de R\$215 (R\$457 em 31 de dezembro de 2010).

30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**30.1. Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009.

Notas Explicativas

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 3 e nº 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

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

30.2. Caixa líquido

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

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(60.977)	(57.375)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>205.068</u>	<u>118.116</u>	<u>302.327</u>	<u>192.506</u>
Caixa líquido	<u>205.068</u>	<u>118.116</u>	<u>241.350</u>	<u>135.131</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.476.465</u>	<u>1.098.520</u>	<u>1.495.492</u>	<u>1.116.642</u>
Caixa líquido	<u>0,14</u>	<u>0,11</u>	<u>0,16</u>	<u>0,12</u>

- (a) Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, conforme definido na nota explicativa nº 13.
- (b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e nº 4, respectivamente.
- (c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação de acionistas não controladores.

30.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativos financeiros-				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	144.621	94.542	228.391	163.326
Contas a receber de clientes	-	-	836.641	692.603
Partes relacionadas	14.851	12.871	2.872	2.398
Aplicações financeiras	60.447	23.574	73.936	29.180
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				
Fornecedores	610	1.095	19.694	11.621
Empréstimos e financiamentos	-	-	60.977	57.375
Contas a pagar	17.374	32	26.858	6.050
Terrenos a pagar	-	-	65.439	41.671
Partes relacionadas	91.994	22.222	5.320	2.439

Notas Explicativas

30.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

30.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

Notas Explicativas

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

30.6. Exposição a riscos cambiais

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

30.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial - TR e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2011, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 9,5% (CDI) e 0,9% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

Notas Explicativas

<u>Indicadores</u>	Controladora - BR GAAP			Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo-						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	19.071	14.303	9.536	22.727	17.045	11.363
Passivo-						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo da TR)	-	-	-	549	686	823

30.8. Gestão do risco de liquidez

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

30.9. Concentração de risco

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

30.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 30.3., aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Durante os exercícios de 2011 e de 2010, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

Notas Explicativas

31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2011, os seguintes contratos de seguros:

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

32. COMPROMISSOS

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

A Companhia, em 31 de dezembro de 2011, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$33.432 (R\$30.947 em 31 de dezembro de 2010), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

33. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	Controladora - BR GAAP	Consolidado - BR GAAP e IFRS	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	23.768	27.802
CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	16.823	16.823	31.054
Aquisição de investimentos a pagar	17.342	-	-

Notas Explicativas**34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO**

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

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Receita bruta	233.861	102.201	576.174	597.099
Deduções da receita bruta	<u>(13.324)</u>	<u>(6.013)</u>	<u>(52.526)</u>	<u>(56.890)</u>
Receita líquida	220.537	96.188	523.648	540.209
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(95.391)</u>	<u>(45.827)</u>	<u>(273.157)</u>	<u>(292.902)</u>
Lucro bruto	<u>125.146</u>	<u>50.361</u>	<u>250.491</u>	<u>247.307</u>
Despesas comerciais	<u>(7.713)</u>	<u>(2.763)</u>	<u>(25.116)</u>	<u>(25.287)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Ativos:				
Contas a receber de clientes	218.745	111.231	617.896	581.372
Imóveis a comercializar	87.355	91.988	460.792	308.296
Passivos:				
Empréstimos e financiamentos	-	-	60.977	57.375
Adiantamento de clientes	15.928	5.298	15.741	16.990

35. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 6 de março de 2011, a Companhia adquiriu mais 10% de participação na sociedade Phaser Incorporação SPE S.A. por R\$8.338.

36. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 9 de março de 2012.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

PROJEÇÕES 2011

A administração da EZTEC anunciou, em 22 de Novembro de 2010, projeção de lançamentos em Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$1.000,0 milhões a R\$1.200,0 milhões para o ano de 2011. Em 20 de Dezembro de 2011, a EZTEC cumpriu sua programação de lançamentos para o ano com 1.157,4 milhões em VGV próprio realizado no ano.

	2011E	2011
VGV Lançamento	R\$1.000,0 milhões a R\$1.200,0 milhões	R\$1.157,4 milhões

Em 14 de Fevereiro de 2011, a EZTEC realizou projeções de margem bruta mínima de 40,0% e margem líquida mínima de 30,0%, de acordo com as práticas contábeis vigentes. Com a apuração dos resultados dos nove primeiros meses de 2011, a margem bruta do período totalizou 50,0%, 10,0 p.p. acima do mínimo projetado. Já a margem líquida atingiu 44,0% no mesmo período, 14,0 p.p. acima do mínimo projetado.

	2011E	2011
Margem Bruta	Mínimo de 40%	50,5%
Margem Líquida	Mínimo de 30%	44,2%

O fato de a margem bruta ter superado o patamar mínimo em 10,5 p.p. pode ser justificado pela [i] forte variação do INCC ao longo do ano, com reflexo principalmente no 3T11; [ii] maior participação de empreendimentos comerciais no resultado do ano, cujas margens têm sido superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores.

Em relação à margem líquida, os 14,2 p.p. acima deve-se ao [i] aumento da margem bruta, [ii] controle das despesas comerciais e administrativas, com a consequente diluição diante de um maior volume de receita reconhecida; e [iii] ao resultado financeiro, fruto da manutenção da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Av. República do Líbano, nº 1921
São Paulo - SP
CNPJ/MF nº 08.312.229/0001-73
Companhia Aberta de Capital Autorizado

FATO RELEVANTE

A **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("EZTEC")**, em atendimento ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, informa aos seus investidores e ao mercado em geral que sua expectativa de lançamentos, em Valor Geral de Vendas, é de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão para o exercício de 2012.

VGv Lançamento	R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão
-----------------------	--------------------------------------

Adicionalmente, a Companhia comunica suas projeções de margem bruta e margem líquida, em termos consolidados, para o exercício de 2012, segundo os padrões contábeis vigentes.

Margem Bruta	Mínimo de 40%
Margem Líquida	Mínimo de 30%

Este fato relevante contém projeções, as quais refletem somente a percepção da administração da EZTEC, estando sujeitas a riscos e incertezas. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas e divulgadas.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2011 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 das 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 ("IFRSs"), 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, assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas 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 das 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 às 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, anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2011, 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 IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, 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 IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a orientação técnica OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em mais detalhes na nota explicativa nº 2.16. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

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 2011, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRSs. 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.

São Paulo, 9 de março de 2012

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Ismar de Moura
Contador
CRC nº 1 SP 179632/O-2

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Não instalado

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do quarto trimestre de 2011.

São Paulo, 09 de março de 2012.

Silvio Ernesto Zarzur	Flavio Ernesto Zarzur	
Diretor Presidente e Diretor Incorporação		Vice Presidente

A. Emilio C. Fugazza	Marcelo Ernesto Zarzur	
Diretor Financeiro e RI		Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur	Mauro Alberto	
Diretor Comercial		Diretor Administrativo

Carlos Eduardo Monteiro	João Paulo Flaifel	
Diretor Planejamento		Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras do quarto trimestre de 2011.

São Paulo, 09 de março de 2012.

Silvio Ernesto Zarzur	Flavio Ernesto Zarzur	
Diretor Presidente e Diretor Incorporação		Vice Presidente

A. Emilio C. Fugazza	Marcelo Ernesto Zarzur	
Diretor Financeiro e RI		Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur	Mauro Alberto	
Diretor Comercial		Diretor Administrativo

Carlos Eduardo Monteiro	João Paulo Flaifel	
Diretor Planejamento		Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias